

R,

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du
conseil municipal du 1^{er} Octobre
2009

DEPARTEMENT DU LOIRET



Commune de

La Ferté-Saint-Aubin

Mairie

Place Charles de Gaulle
45240 - La Ferté-Saint-Aubin

tél. : 02 38 64 83 81

site internet : www.lafertesaintaubin.com

mél : mairie@lafertesaintaubin.com

2.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Agence SIAM

www.siamconseil.com

Le diagnostic territorial met en relief les atouts et faiblesses du territoire de la Ferté Saint Aubin et révèle les enjeux majeurs liés :

- d'une part, à son développement urbain sur les prochaines années
- d'autre part, au renforcement du rôle de pôle que joue ce chef-lieu de canton dans le Sud Orléanais et dans le Pays Sologne Val Sud.

Pour répondre à ces enjeux, la Ville de la Ferté Saint Aubin s'est fixé 8 grandes orientations :

- ▶ Préserver le caractère de ville à la campagne
- ▶ Renforcer les centralités
- ▶ Maîtriser les déplacements
- ▶ Favoriser un accueil maîtrisé des populations et assurer une mixité sociale
- ▶ Soutenir les commerces et activités locales
- ▶ Renforcer les équipements d'accueil de tourisme et de loisirs
- ▶ Renforcer les équipements publics
- ▶ Prendre en compte la dimension environnementale

1

PRÉSERVER LE CARACTÈRE DE VILLE A LA CAMPAGNE

Les constats ...



Le territoire communal est marqué par la présence de deux vallées, celle du Cosson au Nord et de la Canne au Sud. Il est aux trois quarts investi par des boisements fermés. Mais il dégage dans sa partie Nord, un plateau céréalière et dans sa partie Ouest, quelques clairières prairiales ou en culture, vestiges d'une activité agricole traditionnelle d'élevage ; en effet, la diminution des surfaces agricoles exploitées a conduit à un reboisement progressif et spontané des pacages autrefois ouverts à l'élevage extensif du mouton.

Dans ce contexte naturel omniprésent, l'urbanisation s'est développée selon deux modes distincts :

- une agglomération regroupée en partie centrale du territoire autour de l'axe Nord-Sud de la RN20
- une multitude de propriétés disséminées dans les massifs forestiers.

Les objectifs...

Préserver l'intégrité et la qualité des espaces naturels et valoriser les perceptions paysagères

Les orientations ...

- ***Pérenniser les espaces agricoles au Nord et les massifs forestiers sur la majeure partie du territoire.***

Cela se traduit notamment par :

- ✓ le maintien de la vocation agricole du secteur compris entre La Ferté Saint Aubin et le secteur des Relais, constituant une coupure d'espaces ouverts entre les deux agglomérations.
- ✓ la protection des espaces naturels (classement en zone N au PLU) de l'essentiel du territoire communal couvert par les espaces boisés

- ***Valoriser les perceptions paysagères et interfaces avec les zones urbaines***

Il s'agit principalement :

- ✓ d'inscrire le développement urbain dans une composition d'ensemble permettant :
- ✓ d'éviter l'effet de mitage des espaces naturels majeurs
- ✓ de limiter l'étalement et le développement "tentaculaire" des zones urbaines.
- ✓ de valoriser les franges paysagères ouvertes à l'Ouest entre l'urbanisation et le massif forestier et de constituer un bourg aggloméré au cœur d'une clairière forestière.

2 RENFORCER LES CENTRALITES

Les constats ...



L'agglomération fertésienne est structurée par le Château et son parc au Nord le long du Cosson, et par un second point d'ancrage au Sud avec l'église St Aubin et le village qui s'y est développé.

Au centre, un site important, traditionnellement lieu de rencontres des habitants : la halle et ses abords : un des lieux de l'animation sociale et culturelle de la cité, à valoriser tant sur le plan de l'espace urbain que de l'équipement lui-même.

Les difficultés de circulation, de stationnement, marquent cet espace.

La qualité architecturale du bâti solognot, dans le quartier St Michel, rue du Maréchal Leclerc et dans ses voies adjacentes, qualifie l'identité de ce lieu d'animation et d'échanges.

Autour de l'église de Saint Aubin avec sa tour romane du XIème siècle, un pôle de vie s'organise se développe à partir d'un urbanisme ancien de village. Le secteur de la Pomme de Pin accueille les principaux commerces de proximité.

Les extensions progressives ont vu se juxtaposer - opérations d'habitat - implantation d'activités économiques.

Lieu majeur d'implantation de l'activité commerciale et des services, le centre ancien de LA FERTE SAINT AUBIN reste fortement marqué par le fonctionnement routier de la RN 20. Répondant à des attentes fortes en matière de sécurisation de cet axe, mais aussi de requalification architecturale et urbaine du lieu et de qualité de vie des usagers et habitants du centre.

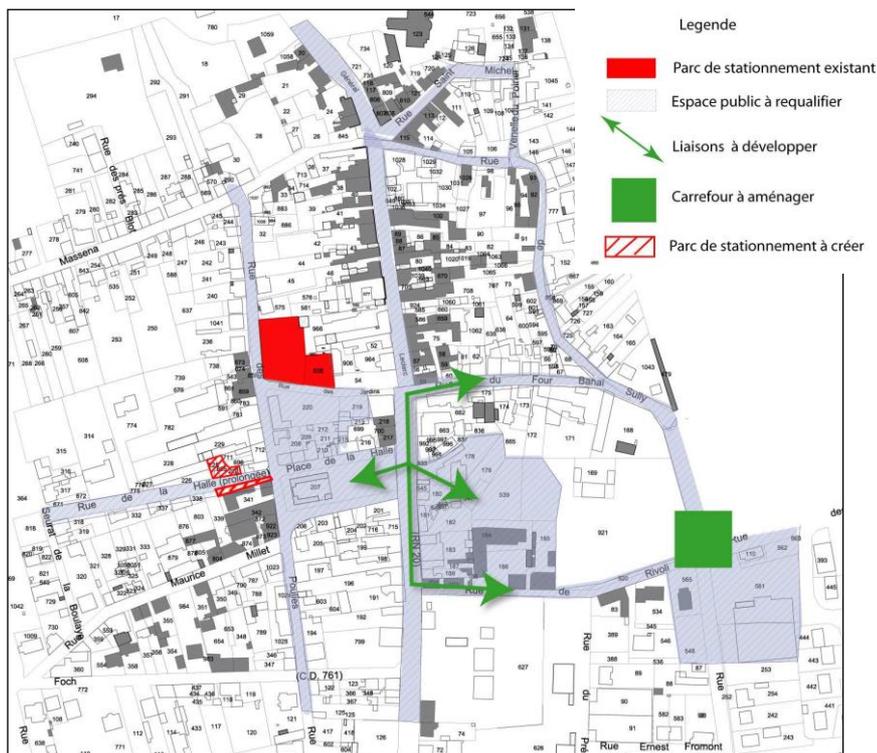
Les objectifs...

Requalifier les espaces de centre-ville au profit de la qualité de la vie sociale, de l'attractivité commerciale et de la valorisation du patrimoine bâti solognot.

Les orientations ...

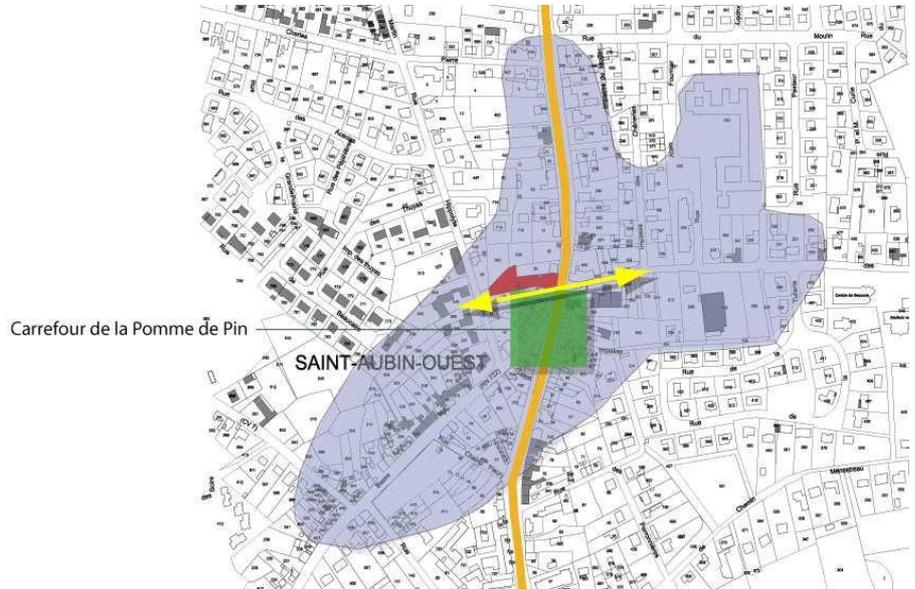
■ Valoriser le centre historique de La Ferté

- ✓ Valorisation de la place de la Halle aux Grains
- ✓ Mise en valeur de la Halle aux Grains
- ✓ Extension des capacités de stationnement en liaison avec l'aménagement de la place de la Halle
- ✓ Aménagement de l'îlot « Sully/Prés Fleuris/ 29 Fusillés » en vue de l'aménagement du carrefour, de logements et d'équipements.
- ✓ Mise en valeur de l'espace public en voirie mixte vers le quartier St Michel, le site des écoles et du collège, jusqu'au parking du nouveau cimetière rue de Sully.



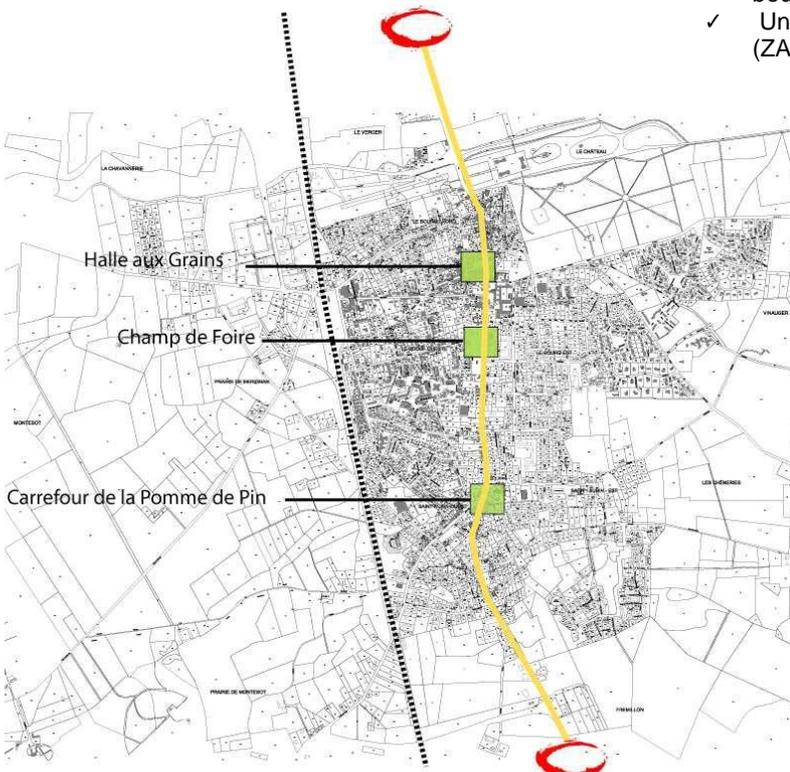
■ **Requalifier les quartiers anciens de St Aubin**

- ✓ La qualification de cette partie du centre ville s'appuie de façon première sur le réaménagement des voiries et du carrefour de la Pomme de Pin dont le caractère routier marque cet espace.



■ **Aménager les abords de la RNIL20**

- ✓ L'aménagement du carrefour de la Pomme de Pin
- ✓ Préservation de la place du Champ de Foire en liaison avec l'aménagement de l'ancien cinéma
- ✓ Un traitement urbain et paysager de la traversée du bourg par la RNIL 20
- ✓ Une requalification des entrées de ville Nord et Sud (ZAC du Rothay et carrefour de Bellefontaine)



■ **Valoriser et faire connaître le patrimoine**

... En intégrant les dispositions de la ZPPAUP sur les 3 secteurs les plus anciens :

- Les deux centres anciens (secteur 1)
- La liaison entre les centres (secteur 2)
- Les abords du château (secteur 3)



3

MAITRISER LES DEPLACEMENTS

Les constats ...



L'existant met en évidence :

- Un encombrement de la RNIL 20 qui structure le bourg sur son axe Nord/Sud, avec la difficulté de la traversée du Cosson en un seul passage centralisé au niveau du château
- A l'Ouest, un passage sur le Cosson sous utilisé et mal relié à la RN 20
- Une urbanisation des trente dernières années de lotissements qui n'a pas fait évoluer la structure viaire de la commune : priorité donnée à la voiture, au détriment des piétons/vélos, déplacement des personnes à mobilité réduite
- Une trame de venelles à développer et valoriser dans une logique de réseau
- Une gare SNCF en limite Ouest du bourg, reliée par le cordon du Bd Foch, insuffisamment exploitée, en situation d'impasse

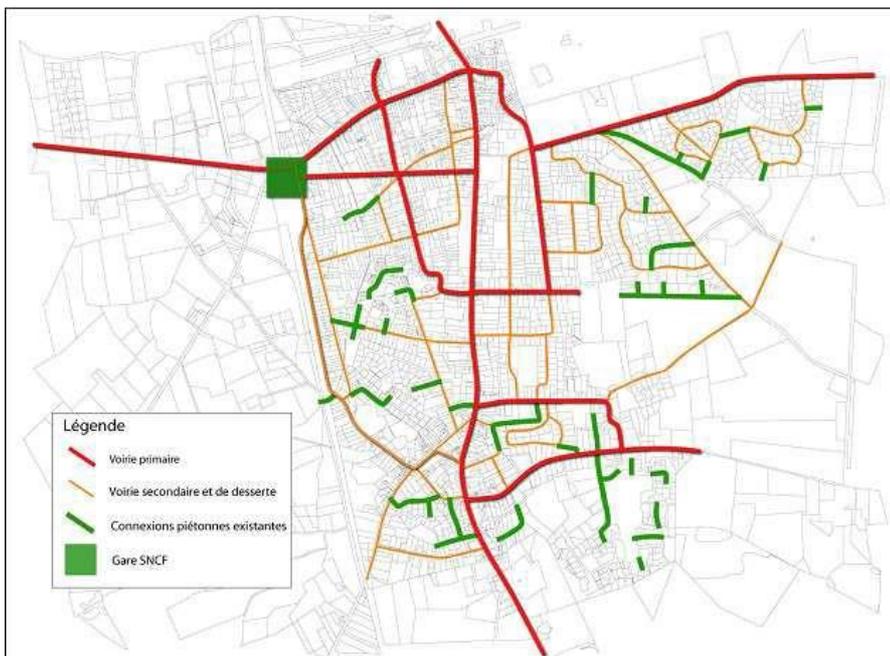
Les objectifs...

Améliorer les conditions de circulations et renforcer les liaisons interquartiers et leur accessibilité

Les orientations ...

- ***Maîtriser la circulation automobile et favoriser le recours aux solutions alternatives.***

- ✓ créer des conditions de circulation dans la ville pour les piétons et vélos, en particulier par la création de circuits et itinéraires séparés sur les voies de liaison interquartiers ;
- ✓ développer des équipements d'accueil du vélo, en particulier à proximité des équipements publics : abris, arceaux...
- ✓ maintenir une stratégie foncière (emplacements réservés – droit de préemption urbain) permettant la création de parcs de stationnement sur l'axe commercial de la RNIL 20 ou des principaux équipements publics



- **Assurer une cohérence urbanisme déplacements**
- **Limiter la circulation « lourde » en centre ville**

- ✓ Limiter la circulation des poids lourds à travers la création d'un accès autoroutier au Nord Ouest de la commune, à terme
- ✓ Réaménager le carrefour de Bellefontaine en rond-point pour améliorer la fluidité du trafic et répondre aux problématiques routières identifiées, tout en qualifiant l'entrée de ville au niveau du Château et des qualités patrimoniales du secteur.
- ✓ Envisager la création d'une nouvelle voie traversant le Cosson pour drainer le secteur Est.



- **Rendre la ville accessible par tous et notamment les personnes à mobilité réduite**
- **Valoriser les abords de la gare SNCF**

- ✓ développer des programmes de réhabilitation des voies internes de quartiers redonnant la place aux piétons par des aménagements confortables et accessibles aux personnes handicapées ou à mobilité réduite
- ✓ valoriser la qualité des abords de la gare SNCF et des liaisons avec les quartiers pour une meilleure intégration dans la ville de cet équipement ;
- ✓ agir en faveur d'une inter-modalité train/tramway avec l'agglomération orléanaise à terme.

4

FAVORISER UN ACCUEIL MAITRISE ET DIVERSIFIE DE LA POPULATION

Les constats ...

La commune de la Ferté St Aubin a connu une croissance spectaculaire dans les années 1975 – 1980 sous l'influence de la zone d'emplois d'Orléans. Le vieillissement de la population est un trait qui caractérise l'évolution de la commune. Une politique permettant le renouvellement de la population et favorisant l'installation des jeunes ménages est à mettre en œuvre.

L'évolution du marché met en évidence une pression foncière source d'exclusion des plus fragiles ou des ménages de ressources modestes. Le parc social constitue 16% des résidences principales et 90% du parc de résidences principales est constitué de maisons individuelles.

Les nouvelles populations s'installent majoritairement sur la commune par l'accession à la propriété dans un habitat individuel en lotissement.

Les objectifs...

Inscrire le développement de la commune selon un rythme de croissance maîtrisé garant du bon fonctionnement des équipements publics et de la vie sociale

Les orientations ...

- ***Promouvoir des programmes d'habitat établis à partir de plans de composition qualifiant l'espace public et améliorant le fonctionnement urbain de la commune***
- ***Proposer une diversification de l'offre dans l'élaboration des projets d'habitat à venir : locatif social, locatif privé, primo accession, terrains libres***
- ***Améliorer les conditions d'habitat en centre ancien (OPAH...)***

5

SOUTENIR LES COMMERCES ET ACTIVITES LOCALES

Les constats ...



Le diagnostic met en évidence :

Une dynamique commerciale tonique centralisée pour l'essentiel dans les quartiers anciens de la ville

Une forte présence du secteur de l'économie sociale

Une carence en matière d'hébergement touristique diversifié : hôtel, gîtes ruraux

Un secteur industriel reposant sur un faible nombre d'entités ;

Des entreprises commerciales ou de service intéressées par La Ferté St Aubin, mais pas par la proposition d'installation dans le parc d'activités : image de délaissé de l'urbanisation du parc, signalétique médiocre, pas d'effet vitrine qui attire la clientèle

Une inadéquation du parcellaire du parc d'activités au regard des demandes actuelles orientées artisanat, PME, sur des emplacements de 1 500 à 2 500 m²

Un décalage offres d'emplois / profil professionnel des actifs de La Ferté St Aubin qui suscite des migrations alternantes conséquentes sous l'effet de l'aspiration de l'agglomération orléanaise.

Les objectifs...

Renforcer l'activité locale qui s'appuie sur un tissu de zones et parcs d'activités à valoriser et renforcer sur un tissu commercial important

Les orientations ...

- **Développement de l'effet vitrine le long de la RN20**

- ✓ en valorisant la qualité urbaine du centre ancien
- ✓ en prévoyant des terrains à vocation commerciale au Sud de la RNIL 20, afin de répondre à l'effet vitrine attendu pour deux ou trois moyennes surfaces commerciales de typologie différente

- **Valorisation et extension mesurée du parc d'activités**

- Sur le parc existant de La Chavannerie (compétence communautaire)
- Autour du pôle de la gare
- et à plus long terme, à proximité d'un futur échangeur souhaité sur l'A71 (voir maîtriser les déplacements)

6

RENFORCER LES STRUCTURES D'ACCUEIL DE TOURISME ET DE LOISIRS

Les constats ...



L'analyse fait ressortir la nécessité de compléter l'offre actuelle pour répondre au besoin d'accueil de groupes, ou d'accueil sous forme de gîtes, résidences de loisirs. L'approche réalisée a mis en évidence la préoccupation d'une valorisation des caractéristiques Sologne / patrimoine nature / qualité et tranquillité résidentielle. Une structure nouvelle, inspirée de l'architecture – bois, insérée dans un cadre forestier, est à envisager dans le cadre de la révision du PLU.

Les objectifs...

Affirmer la vocation touristique de la commune dans le Pays solognot et promouvoir le développement de structures d'accueil et espaces de loisirs et de promenades

Les orientations ...

- **Développer la vocation tourisme et loisirs au Sud de l'agglomération**

Il s'agit de promouvoir la diversification des possibilités d'accueil et des équipements touristiques, chambres d'hôte, gîtes, parc résidentiel de loisirs ... insérées dans un cadre forestier, répondant ainsi à la demande d'une ouverture en faveur des loisirs verts.

- **Permettre l'implantation d'une offre nouvelle en hôtellerie de gamme intermédiaire**

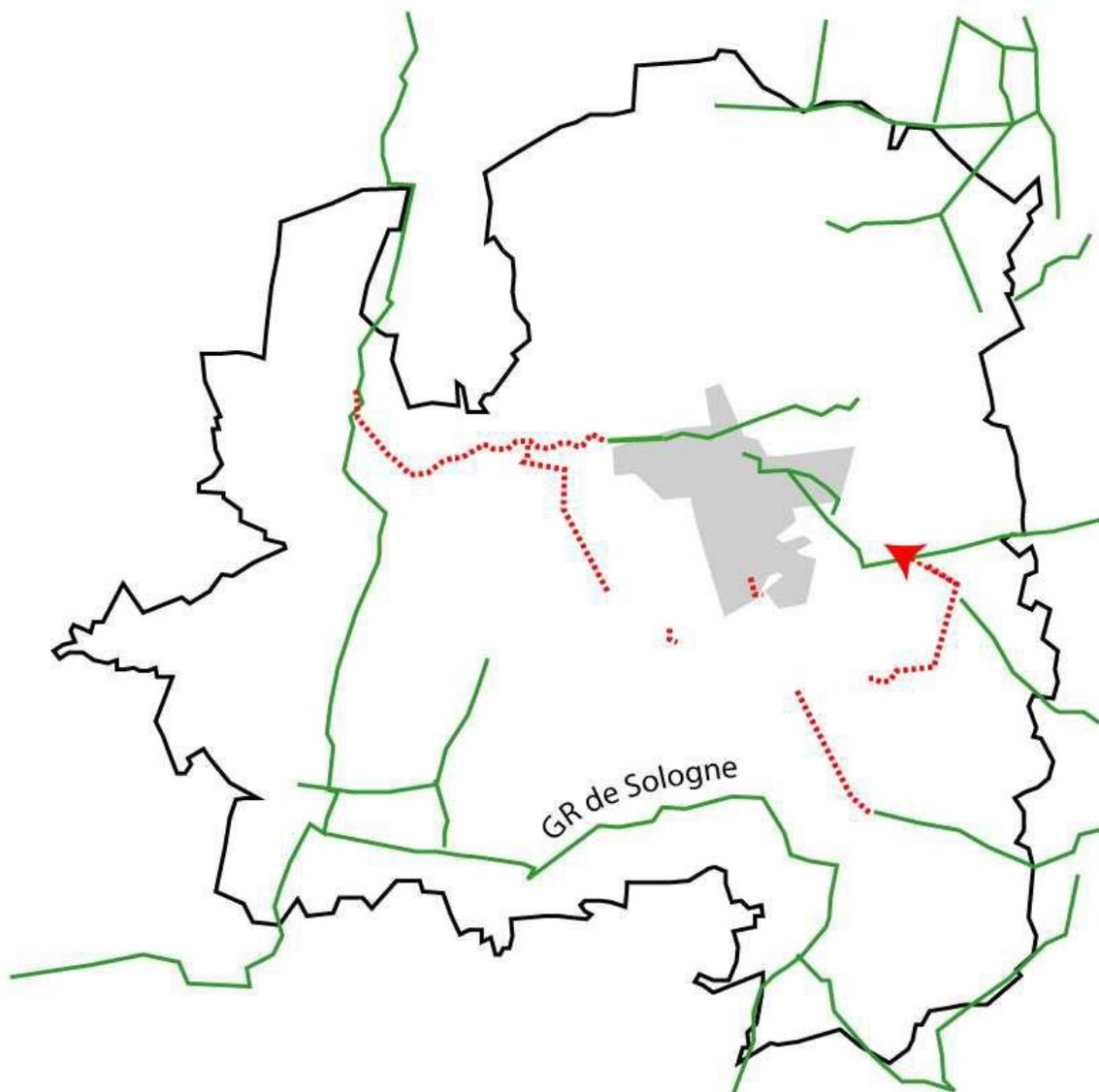
Plusieurs sites sont programmés pour recevoir des établissements hôteliers venant compléter l'offre existante sur le territoire dans une gamme intermédiaire, qui fait défaut sur la commune.

- sur le site de la ZAC du Rothay créée en juillet 2005 au Sud de l'agglomération

- **Assurer le bouclage des chemins de randonnées**

Il s'agit d'assurer les continuités d'un maillage de circulations douces sur le territoire communal s'appuyant sur les cours d'eau et le GR de Sologne et assurant les liaisons avec l'agglomération.

Schéma des circulations douces



- Liaisons existantes
- Tronçons à aménager

7

RENFORCER LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les constats ...



Les projets de la municipalité prennent en compte les attentes exprimées à l'occasion des différentes réflexions engagées et couvrant l'ensemble des domaines de la vie communale.

Le dossier de PLU en cours s'attachera à inscrire, dans les documents graphiques du PLU et la partie réglementaire, les dispositions traduisant les besoins spatiaux et les règles d'urbanisme en résultant : zonage, emplacement réservé,...

De même, les zones d'extension viseront à une recherche de **mixité des vocations**.

Les objectifs...

Conforter la situation de pôle structurant dans le secteur Sud d'Orléans et adapter les équipements publics aux besoins de la population

Les orientations ...

- **Programmer les remises à niveau nécessaires des équipements existants**

✓ Il s'agit de conforter les structures existantes, d'améliorer leur fonctionnement et leurs capacités au gré des évolutions démographiques envisagées sur les prochaines années.

- **Conforter l'offre au regard de l'évolution de la population**

Un certain nombre de projets sont d'ores et déjà programmés et inscrits dans le projet communal :

- un restaurant scolaire
- une structure d'accueil péri-scolaire
- une maison de la Santé
- un complexe aquatique (compétence communautaire)
- une salle de spectacles dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien cinéma à proximité de la place du Champ de Foire (compétence communautaire)

8

INTEGRER LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

Les constats ...



En 1^{er} lieu, il convient de rappeler la qualité exceptionnelle des milieux ouverts (au sens non urbanisés) présents sur le territoire. En effet, la commune s'inscrit au cœur du Val de Sologne dont elle constitue une porte d'entrée depuis l'agglomération Orléanaise. La diversité des écosystèmes et la qualité des milieux lui valent d'être intégrée dans un site NATURA 2000, d'intérêt européen. Ceux-ci participent par ailleurs à l'aura touristique que connaît la commune et méritent donc une certaine attention en vue de leur préservation et valorisation.

En 2nd lieu, cette qualité du cadre de vie force les ambitions et doit s'inscrire dans une politique globale de Développement Durable sous toutes ses dimensions en abordant les différents items d'une politique environnementale complète, à la fois en terme de maîtrise des impacts sur l'environnement (eau, déchets, énergies, étalement urbain, pollutions, etc.) et en terme de valorisation (ressources en eau et biodiversité)

Les objectifs...

Intégrer les préoccupations de Développement Durable du territoire dans les différents projets et sensibiliser les habitants sur une gestion raisonnée des ressources,

Les orientations ...

- **Préservation de la ressource en eau**
 - ✓ Préserver les captages d'eau et leurs périmètres de protection
 - ✓ Préserver les zones humides intéressantes et nombreuses sur le territoire communal

- **Gestion des eaux pluviales et de l'assainissement**
 - ✓ Il s'agit de maîtriser les débits d'eaux pluviales dans les collecteurs par la mise en place de solutions alternatives de gestion, d'élimination et d'épuration des eaux pluviales en particulier dans les secteurs sensibles, secteurs peu urbanisés et dans les opérations d'urbanisation future
 - ✓ Dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, un programme pluriannuel d'interventions est déterminé pour améliorer et renforcer les ouvrages et la qualité du service

- **Gestion des déchets**
 - ✓ Améliorer la gestion des déchets par l'amélioration de la collecte sélective
 - ✓ Incitations à la réduction des déchets à la source

- **Prévention et sensibilisation sur les risques**
 - Deux niveaux d'intervention sont envisagés :
 - ✓ un niveau préventif avec l'élaboration de plans et documents de sécurité : Plan de Prévision des Risques Technologiques, Plan communal de Secours. Plan Local d'Urbanisme qui intègre une bande de protection le long des cours d'eau
 - ✓ un niveau informatif et pédagogique avec une communication

accrue sur les risques et contraintes présents sur le territoire :
élaboration du Document d'information communal sur les risques
majeurs, Plan Local d'Urbanisme qui traduit les différents risques
et contraintes qui s'appliquent et actions de communication
diverses (bulletin, site Internet et autres supports...)

- **Mettre en œuvre la transition énergétique et réduire les consommations énergétiques**

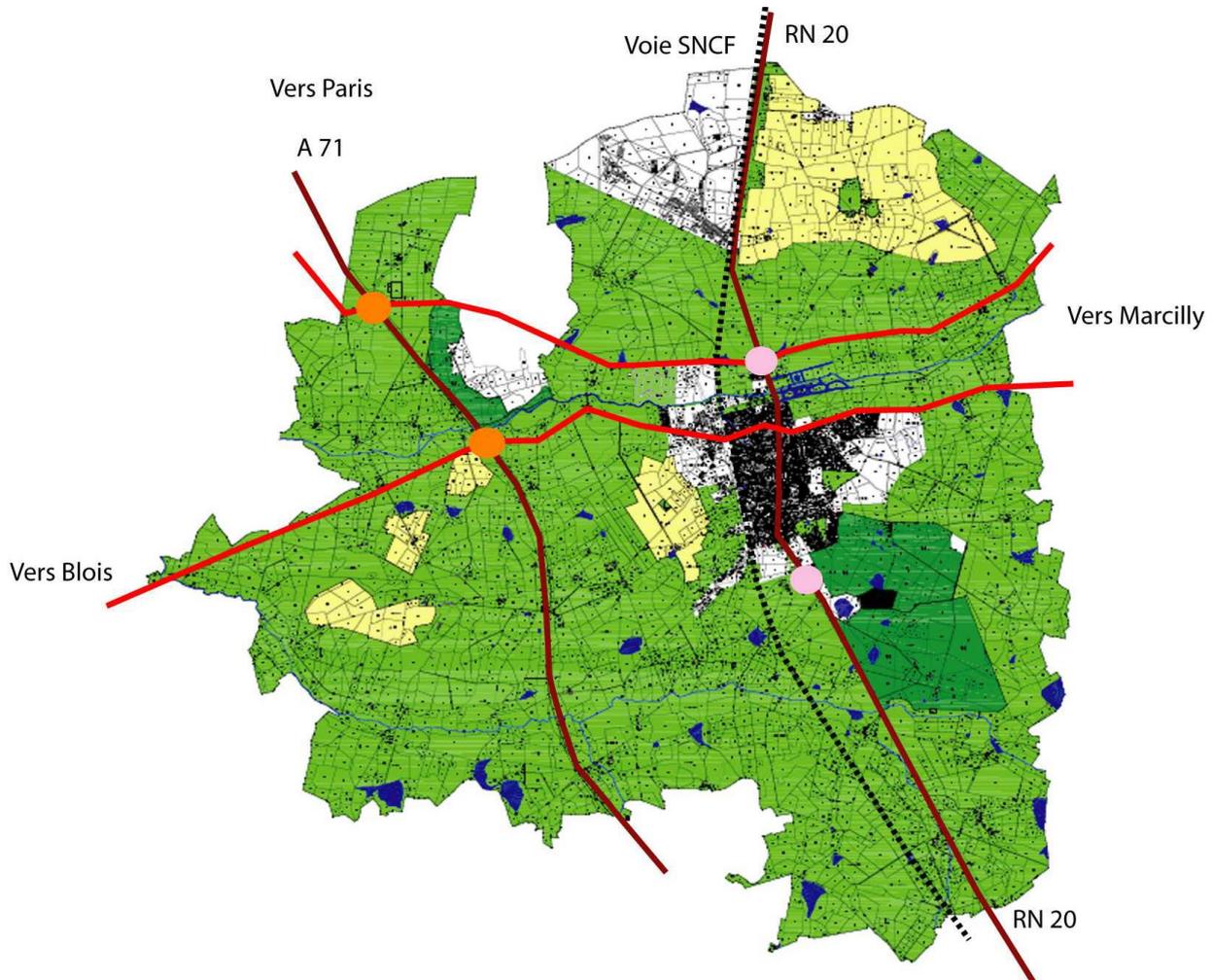
- ✓ Valoriser les énergies locales renouvelables, en permettant le développement des installations de production d'énergies renouvelables dans le respect des sensibilités environnementales, paysagères et patrimoniales du territoire communal. Le développement des énergies renouvelables devra veiller à s'effectuer sur des espaces n'entrant pas en concurrence avec l'activité agricole.
- ✓ inciter à la mise en place de solutions énergétiques économes ou renouvelables dans l'habitat et les équipements publics
- ✓ Rationaliser l'éclairage public et en maîtriser la consommation et les dépenses

- **Préservation de la biodiversité**

- ✓ Dans le cadre d'évaluations environnementales imposées par la loi , sur l'ensemble du territoire communal inscrit dans une zone NATURA 2000, chaque projet doit faire l'objet de mesures compensatoires lorsqu'il porte atteinte aux milieux naturels intéressants et influe sur l'équilibre écologique et la biodiversité des écosystèmes.

SYNTHESE DES ORIENTATIONS

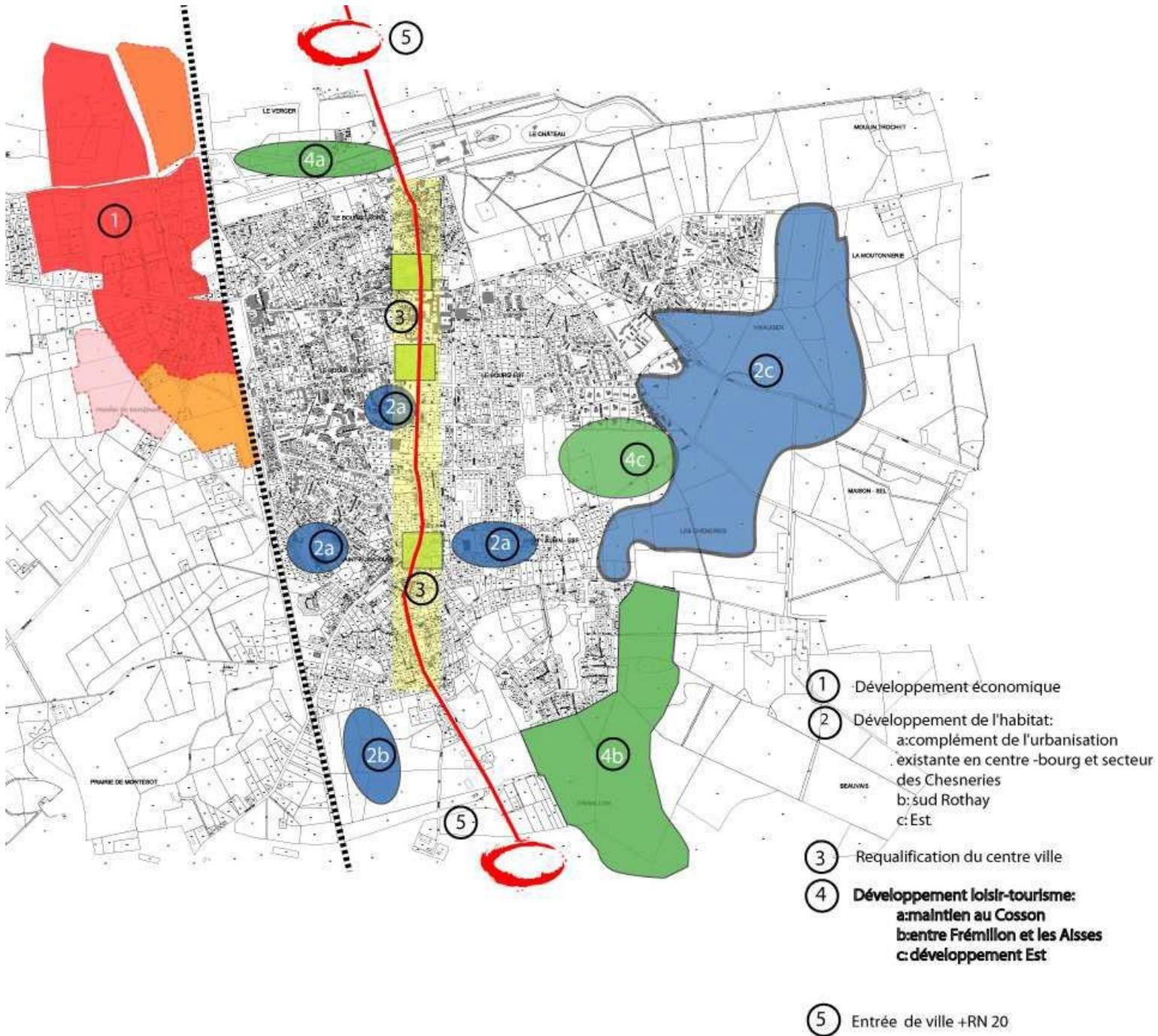
A l'échelle communale



LEGENDE

-  Espace Agricole
-  Espace Naturel
-  bassins, mares et rivières
-  Entrées de ville
-  Implantation d'échangeur souhaité
-  Voie ferrée
-  Axe routier principale (RN 20 et A 71)
-  Axe routier secondaire

A l'échelle de l'agglomération de la Ferté Saint Aubin



DEPARTEMENT DU LOIRET



Commune de

La Ferté-Saint-Aubin

Mairie

Place Charles de Gaulle
45240 - La Ferté-Saint-Aubin

tél. : 02 38 64 83 81

site internet : www.lafertesaintaubin.com

mél : mairie@lafertesaintaubin.com

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du
conseil municipal du 1^{er} Octobre
2009



4. Règlement écrit

Agence SIAM

www.siamconseil.com

S O M M A I R E

PREMIERE PARTIE	
REGLEMENTATION DES ZONES DEFINIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE	1
TITRE I : Dispositions générales	2
1 – Champ d’application territorial du plan local d’urbanisme	3
2 - Portée du règlement à l’égard des autres législations relatives à l’occupation du sol	3
3 – Contenu des documents réglementaires	4
4 - Adaptations mineures	4
5 - Permis de démolir	5
6 - les articles applicables à chaque zone	5
TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines	6
Zone UA	7
Zone UB, UB* et UBa	14
Zones UI, Ula et Ulb	22
TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	29
Zone 1AUB	30
Zone 1AUi	36
Zone 1AUL	42
Zone 1AUu	48
Zones 2AUi et 2AU	53
TITRE IV : Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles	57
Zone N	58
Zone Npv	64
Zone Nh	64
Zone Nf	71
Zone Nel et Nel*	76
Zone A	81
DEUXIEME PARTIE	
ANNEXES AU PRESENT REGLEMENT	86
TITRE V : Espaces boisés classés	87
TITRE VI : Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d’intérêt général et aux espaces verts	87
1. Dispositions générales	
2. Dispositions particulières	
TITRE VII : Lexique	88



P R E M I E R E P A R T I E

REGLEMENTATION DES ZONES

DEFINIES AU DOCUMENT

GRAPHIQUE



Commune de La Ferté Saint-Aubin
Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES



1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Ferté Saint-Aubin.

2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21.

- les servitudes d'Utilité Publique figurant en pièce n°6 du dossier de PLU

- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- Aux périmètres sensibles ;
- A la protection des Monuments Historiques ;
- Au droit de préemption urbain ;
- Aux zones d'aménagement différé ;
- Aux zones d'aménagement concerté.

- les lotissements déjà approuvés

- Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement ;
- En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

- **L'édification de clôtures** est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- **Les démolitions** sont soumises au permis de démolir
- **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. Les sites connus sont repérés dans les annexes au plan des périmètres particuliers.
- **La Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000- article L123.2.1 du Code de l'Urbanisme** : Il ne pourra être exigée plus d'1 place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat.
- **Les zones de bruit le long des voies de transports terrestres (routières ou ferrées)**

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 24 juin 2002 modifié le 24 avril 2009 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et voies ferrées, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustiques :

Voie concernée	Localisation	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
A 71	Entre la limite de Jouy le Potier et la limite du département du Loir et Cher	250 m
RNIL 20	De la limite de St Cyr en Val à la RD 921	30 m
RNIL 20- route d'Orléans	De la RD 921 à la RD61	30 m
RNIL 20 – rue du Gal Leclerc	De la RD 61 à la RD761	100 m
RNIL 20 – rue du Gal Leclerc	De la RD 761 à la RD 17	30 m
RNIL 20 – rue du Gal Leclerc	De la RD17 à la RD 922	30 m
RNIL 20	De la RD922 à la limite du Loir et Cher	100 m
Voie ferrée	Sur tout le tracé présent sur la commune	300 m



Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur le plan des périmètres particuliers en annexe.

- **Le PPRT lié au site TDA Armements**, situé au Nord de la commune. En cours d'élaboration à la date d'approbation du PLU, il induit un périmètre de risques reporté en annexe du PLU sur le plan des périmètres particuliers. Dans ce secteur, il convient de limiter les apports de populations nouvelles qui seraient exposés aux risques SEVESO.
- **La ZPPAUP**, adoptée en Conseil Municipal du 12 Février 2009. Ses dispositions réglementaires viennent compléter le règlement des zones UA et UB (secteurs situés le long de la RN120).
- **Le long des cours d'eau non domaniaux**, une servitude de passage de 6 m doit être respectée conformément à l'article L215.18 du Code de l'Environnement, notamment dans les zones constructibles traversées par les cours d'eau (une information complémentaire est donnée en pièce n°6 – Servitudes pièces écrites)

3 – LE CONTENU DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

3.1. Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones :

- **les zones urbaines** qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U. Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

- **les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre III du présent règlement.

- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les règles particulières applicables à cette zone sont regroupées sous le titre IV du présent règlement.

3.2. Le Plan Local d'urbanisme réserve les emplacements nécessaires :

- aux voies et espaces publics

- aux constructions et installations d'intérêt général.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques. Ils font l'objet des dispositions du Titre VI (« Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts ») du présent règlement et sont énumérés en annexe du dossier de PLU et reportés sur les documents graphiques du PLU.

3.3. Il protège certains espaces boisés ou à planter

Les terrains boisés classés et les terrains boisés protégés sont repérés sur les documents graphiques par le sigle EBC.

Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et du Titre V du présent règlement (« Espaces boisés classés »).

Les règles et servitudes définies par ce 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 (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).



4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce 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.

ET

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- sont sans effet à leur égard.

5 – PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est obligatoire dans l'ensemble des zones, tel que mentionné dans les rappels des articles 2 .

6- LES ARTICLES APPLICABLES A CHAQUE ZONAGE

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

- | | |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Article 1 | <i>Occupations et utilisations du sol interdites</i> |
| Article 2 | <i>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i> |
| Article 3 | <i>Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i> |
| Article 4 | <i>Conditions de desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz)</i> |
| Article 5 | <i>Superficie minimale des terrains constructibles</i> |
| Article 6 | <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> |
| Article 7 | <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> |
| Article 8 | <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i> |
| Article 9 | <i>Emprise au sol des constructions</i> |
| Article 10 | <i>Hauteur maximale des constructions</i> |
| Article 11 | <i>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i> |
| Article 12 | <i>Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</i> |
| Article 13 | <i>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.</i> |
| Article 14 | <i>Coefficient d'Occupation des Sols</i> |



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**Zones UA
Zones UB, UB* et UBa
Zones UI, Uia et Uib**



ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs les plus anciens de l'agglomération à caractères patrimoniaux. Elle comprend les anciens bourgs de la Ferté au Nord et de Saint-Aubin au Sud. Elle correspond aux secteurs I de la ZPPAUP, dont les dispositions viennent compléter le présent règlement.

Elle se caractérise par :

- *un bâti caractéristique de Sologne,*
- *des constructions denses, généralement implantées à l'alignement (façades principales, pignons ou clôture maçonnées) constituant des fronts de rue quasi-continus,*
- *un bâti de hauteurs et de volumétries plus importantes, compactes sur les espaces publics.*

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre ville et les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles repérées et protégées par la ZPPAUP.

Elle est destinée à l'habitat, aux activités, services et équipements compatibles avec celle-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.



ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- les implantations nouvelles, extensions et aménagements de bâtiments à vocation industrielle ;
- les installations classées en dehors des conditions de l'article UA 2 ;
- les 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'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 UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les démolitions (y compris les fours et pigeonniers) sont soumises à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue 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 visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions et aménagements sont soumis aux dispositions de la ZPPAUP.

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 ;
- La création ou l'extension d'installations classées pour l'Environnement sera autorisée sous réserve que ces installations et les travaux qui y sont liés soient compatibles avec l'habitat présent dans la zone ;
- Les constructions à vocation commerciale ou de services à condition de ne pas 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 pré server leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

ARTICLE UA 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 UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
- En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain d'assiette du projet, devront être également séparatifs.
- Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

- 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.
 - En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
 - Sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant les débits de ces eaux. Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

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.

Télécommunication et télévision (câble) :

- 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 UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

- L'implantation à l'alignement est obligatoire sur la totalité de la façade du terrain ou sur une partie importante de celle-ci ; dans ce dernier cas la continuité sera assurée par un mur de clôture.

- Une implantation différente peut être autorisée pour :
 - les extensions des bâtiments existants non implantés conformément à l'alinéa ci-dessus,
 - les équipements publics
 - en vue d'assurer une continuité avec les constructions voisines.

EXEMPTIONS

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

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

Les constructions autorisées pourront s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Dans le cas d'extensions, de surélévations ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas la règle ci-dessus, les travaux pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci par rapport à la limite, à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence d'ordonnancement de la zone.

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les annexes et les abris de jardin de moins de 12 m² d'emprise au sol ;*
- *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 UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

**ARTICLE UA 10 : HAUTEUR 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 faîtiage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

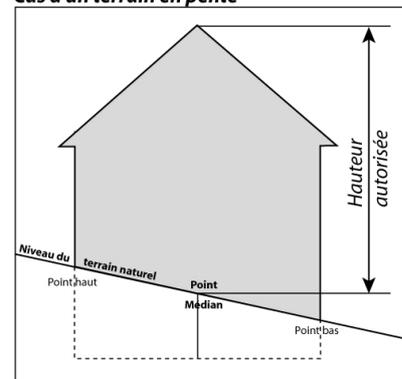
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

Hauteur maximale :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 m (hauteur qui correspond généralement à R+1+combles).

EXEMPTIONS

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement 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 ;

Cas d'un terrain en pente**ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS 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.

Par ailleurs, les zones UA sont incluses dans le périmètre de la ZPPAUP, secteurs 1. Les constructions et installations ou travaux devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.

Enduits extérieurs :

- Pour le choix de la teinte des enduits extérieurs, il pourra être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades en briques de Sologne.

- Les enduits seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue allant du beige ocre 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 a fortiori le blanc pur sont interdites.

- L'emploi de la brique est souhaité dans ses usages traditionnels.

Pour les constructions existantes : les briques de façade ne peuvent, sauf impératif incontournable, être recouvertes d'un enduit, ni peintes.

Pour les constructions principales nouvelles : il est souhaité que la brique soit présente pour toute façade ou pignon donnant sur la voie publique (encadrement d'ouverture, linteau, appui de fenêtre, soubassement de toiture...).

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes proches, constituant un même ensemble visuel, doivent avoir :

- au moins deux pans ;

- une pente d'au moins 35°

- une couverture :

. soit en tuiles de terre cuite, plates ou à emboîtement, de tonalité générale brun rouge

. soit en ardoise.

- En conséquence les couvertures, par exemple en tôle et en plaque ondulée de fibro-ciment ou tout autre matériau que ceux définis ci-dessus sont interdites.

- Les baies des lucarnes seront à dominante verticale (hauteur nettement plus importante que la largeur).

- Les souches de cheminée seront en briques, en placage d'aspect brique, ou enduites avec un couronnement d'aspect brique.

- 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 est supérieure aux 3/5^{ème} de la longueur de la façade.



Constructions annexes isolées et les abris de jardin autorisés :

- 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, bac acier ou de plaque fibro-ciment, par exemple, est interdit pour ce type de construction.

Vérandas :

- Les prescriptions concernant les toitures définies ci-dessus ne s'appliquent pas non plus 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.

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 faitage 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 pilastres.
 - En limite séparative
Les clôtures n'excéderont 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 notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les annexes et les abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 12 m² ;*
- *Les annexes et les abris de jardin situés à plus de 20 m de l'alignement de la voirie ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Pour les constructions nouvelles ou transformation de bâtiment existant à vocation d'habitation :

- 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 notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Dans le cas d'une extension de bâtiments à usage d'habitation, si la SHON créée est inférieure à 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.*
- *Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont l'accès automobile est inexistant ou très contraint.*



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

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

Par ailleurs, les zones UA sont incluses dans le périmètre de la ZPPAUP, secteurs 1. Les constructions et installations ou travaux devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions urbaines issues des anciens bourgs. Elle est principalement constituée d'habitations sous forme de lotissements.

Elle se caractérise par :

- *un bâti moins dense que dans les zones UA,*
- *des implantations majoritairement en retrait des voies,*
- *des alignements sur rue constitués de clôtures généralement doublées de végétaux,*
- *la prédominance de constructions de type maisons individuelles, des cœurs d'îlots constitués de jardins.*

L'ensemble des zones UB sont destinées à recevoir prioritairement de l'habitat et les activités, services et équipements compatibles avec l'environnement résidentiel.

Les secteurs UB sont inclus dans le périmètre de la ZPPAUP et devront en respecter les dispositions réglementaires :*

- *le long de la RN120, inscrits en secteurs 2 de la ZPPAUP*
- *au Nord de l'agglomération, inscrits en secteurs 3 de la ZPPAUP*

La zone UBa est un sous-secteur, rue de la Croix d'Alvault, dans laquelle le COS est réglementé.



ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- de bâtiments à vocation industrielle ;
- d'installations classées en dehors des conditions de l'article UB 2 ;
- 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'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 UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les démolitions (y compris fours et pigeonniers) sont soumises à autorisation
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue 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 visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions et aménagements des secteurs inclus dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis aux dispositions réglementaires particulières qui le concernent (secteurs UB* - secteurs 2 et 3)

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 ;
- La création ou l'extension d'installations classées pour l'Environnement est autorisée sous réserve que ces installations et les travaux qui y sont liés soient compatibles avec l'habitat présent dans la zone ;
- Les constructions à vocation commerciale, artisanale, hôtelière 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 pré server leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

ARTICLE UB 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 UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
- En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain d'assiette du projet, devront être également séparatifs.
- Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

- Toute installation d'activités non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 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.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux. Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

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.



Télécommunication et télévision (câble) :

- 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 UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de la voirie ;
 - soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement ;
- Une implantation différente peut être autorisée pour :
- les extensions des bâtiments existants non implantés conformément aux règles ci-dessus,
 - les équipements publics
 - en vue d'assurer une continuité avec les constructions voisines.

EXEMPTIONS

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

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

Dans une bande de 25 m mesurés depuis l'alignement de la voirie, les constructions seront implantées :

- sur 1 ou plusieurs limites séparatives ;
- ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Au-delà de cette bande, toute construction sera implantée en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'extensions, de surélévations ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas les règles ci-dessus, les travaux pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci par rapport à la limite, à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence d'ordonnement de la zone.

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les annexes et les abris de jardin de moins de 12 m² d'emprise au sol ;*
- *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 UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à 8 mètres.



EXEMPTIONS

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les annexes et les abris de jardin de moins de 12 m² d'emprise au sol ;
- 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 UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 35 % de la surface de la propriété concernée.

EXEMPTIONS

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement 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 UB 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 faîtiage 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 10,00 m (hauteur qui correspond généralement à R+1+combles).

DANS LES CAS D'EXTENSION

- En pignon :

La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur de la construction à laquelle elle se rattache.

- En façade principale ou arrière et sur la limite séparative:

La hauteur de la construction à l'égout du toit sera limitée à 4 mètres.

EXEMPTIONS

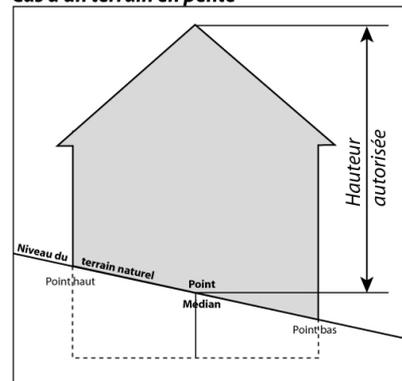
- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les établissements publics et communaux ;
- Les locaux techniques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

ARTICLE UB 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.

Par ailleurs, les secteurs UB* sont inclus dans le périmètre de la ZPPAUP, secteurs 2 ou 3. Les constructions et installations ou travaux devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.

Cas d'un terrain en pente





Enduits extérieurs :

- Pour le choix de la teinte des enduits extérieurs, il sera tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades en briques de Sologne.
- 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 a fortiori le blanc pur sont interdites.
- L'emploi de la brique est souhaité.

Pour les constructions existantes : les briques de façade ne peuvent, sauf impératif incontournable, être recouvertes d'un enduit, ni peintes.

Pour les constructions principales nouvelles : il est souhaité que la brique soit être présente pour toute façade ou pignon donnant sur la voie publique (encadrement d'ouverture, linteau, appui de fenêtre, soubassement de toiture...).

Toitures :

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

- En conséquence les couvertures, par exemple en tôle et en plaque ondulée de fibro-ciment ou tout autre matériau que ceux définis ci-dessus sont interdites.
- Les baies des lucarnes seront à dominante verticale (hauteur nettement plus importante que la largeur).
- Les souches de cheminée seront en briques ou en placage brique ou enduites avec un couronnement d'aspect brique.

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 est supérieure aux 3/5^{ème} de la longueur de la façade.

Constructions annexes isolées et les abris de jardin autorisés :

- 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 ou de plaque fibro-ciment, par exemple, est interdit pour ce type de construction. Toutefois les matériaux d'aspect bacs acier de couleur ardoises sont autorisés
 - Les constructions seront accompagnées par des plantations.

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.

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 faitage 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 pilastres.
 - En limite séparative
Les clôtures n'excéderont 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 notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les annexes et les abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 12 m² ;
- Les annexes et les abris de jardin situés à plus de 20 m de l'alignement de la voirie ;
- Les établissements publics et communaux ;
- Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.

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 UB 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 et 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 notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;
- Dans le cas d'une extension de bâtiments à usage d'habitation, si la SHON créée est inférieure à 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont l'accès automobile est inexistant ou très contraint.
- 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 UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les secteurs UB* sont inclus dans le périmètre de la ZPPAUP, secteurs 2 ou 3. Les constructions et installations ou travaux devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

EXEMPTIONS

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement 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 UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé dans les zones UB et UB*.

Dans la zone UBa (rue de la Croix d'Alvault) :

Le COS est de 0,12.

EXEMPTIONS au COS

- *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.*



ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs à vocation principale d'activités situées en périphérie de l'agglomération. Elle comporte un secteur particulier U1a, correspondant à l'emprise de THALES et les secteurs U1b à vocation commerciale le long de la RN120.

Elle se caractérise par :

- *un bâti industriel d'une volumétrie particulière,*
- *des implantations majoritairement en retrait des voies,*
- *des alignements sur rue constitués de clôtures,*
- *des distances entre les constructions plus importantes pour assurer les conditions de sécurité et limiter les nuisances vis-à-vis des zones mitoyennes.*

Ces zones sont destinées à recevoir les constructions nécessaires au développement économique incompatible avec le caractère résidentiel des zones UA et UB,

La zone U1a du site THALES comprend des contraintes propres à son activité. Elle inclut ses propres équipements en matière d'assainissement,

Les zones U1a et U1b ont vocation principale d'accueillir les installations à caractère commercial nécessitant pour leurs activités une façade sur une voie de grand passage.



ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble des zones :

- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou aux travaux de construction et de protection pour les locaux existants ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières définies à l'article UI 2 ;
- Les installations classées en dehors des conditions particulières.

A proximité des canalisations de transports de gaz figurant au plan des servitudes :

Dans les zones de dangers graves (délimitées par des rayons de 55 m autour de la canalisation Souesme / St Cyr en Val et de 10 m autour de la canalisation de la Ferté –Antenne Rivoli), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.

Dans les zones de dangers très graves (délimitées par des rayons de 70 m autour de la canalisation Souesme / St Cyr en Val et de 15 m autour de la canalisation de la Ferté –Antenne Rivoli), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

De plus, en U1a :

- les constructions à usage d'habitation et le changement de destination des bâtiments existants en vue de création de logements.

ARTICLE UI 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 prévue 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 visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans l'ensemble des zones :

- 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.

Dans la zone UI :

- Les dépôts et stockage de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 5 m et qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure ;
- Les constructions à usage d'habitation liées ou nécessaires au fonctionnement des activités ou installations autorisées ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

Dans le secteur Ulb et U1a :

- Les constructions à usage industriel, de bureaux, les installations annexes et les installations classées qui sont liées à l'activité pyrotechnique exercée dans ce secteur ou compatibles avec cette activité quant aux risques engendrés par celle-ci.



- Les dépôts et stockage de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 5 m et qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure ;
- Les constructions à usage d'habitation qui sont strictement nécessaires à l'entretien et au gardiennage des occupations du sol et établissements autorisés;

Dans le secteur U1a :

- Les constructions à usage industriel, de bureaux, les installations annexes et les installations classées qui sont liées aux activités existantes, sous réserve des risques identifiés sur le secteur.
- Les dépôts et stockage de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 5 m et qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure ;
- Les constructions à usage d'habitation qui sont strictement nécessaires à l'entretien et au gardiennage des occupations du sol et établissements autorisés;

ARTICLE UI 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), sans être inférieur à 4,00 mètres de largeur.

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.

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, sans être inférieur à 4,00 mètres de largeur.

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 UI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

- En cas de construction avec sous-sols, l'installation d'un clapet anti-refoulement est obligatoire.
- Si les caractéristiques techniques de réseaux d'assainissement ne permettent pas le raccordement gravitaire des sous-sols, des aménagements spéciaux devront être prévus : pompe de relevage...

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.



- A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents, sera admis. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.
- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation d'activité, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux. Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public. En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

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.

Télécommunication et télévision (câble) :

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 UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions seront implantées :

- en retrait d'au moins 4 m des emprises ferroviaires ;
- en retrait d'au moins 8 m de l'alignement des voies

Une implantation différente peut être autorisée le long des voies pour :

- les extensions des bâtiments existants non implantés conformément aux règles ci-dessus,
- les équipements publics et locaux techniques de faible emprise tels que locaux de contrôle des entrées, transformateurs, etc.

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements publics et les ouvrages d'intérêt collectif ;*



Aucune construction ou extension ne pourra être réalisée dans les marges de recul identifiées aux documents graphiques, en bordure du Cosson ou dans les zones soumises au L111.1.4 du CU en bordure de la RNIL20 ; Seules les clôtures pourront être admises dans cette bande le long du Cosson ;

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

En dehors des marges de recul indiquées aux documents graphiques (en bordure des quartiers d'habitat)

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant la règle suivante : La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne doit pas être inférieure à 5 m.

Une implantation différente peut être autorisée le long des voies pour :

- les extensions des bâtiments existants non implantés conformément aux règles ci-dessus,
- les équipements publics et locaux techniques de faible emprise tels que locaux de contrôle des entrées, transformateurs, etc.

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

Non réglementé

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée pour toute construction admise est de 30 % de la surface de la parcelle.

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.

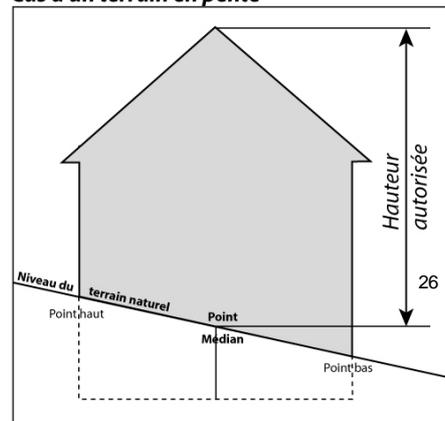
ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 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 faîtiage 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 :

Cas d'un terrain en pente





La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15,00 m (hauteur qui correspond généralement à R+1+combles).

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés 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 réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*
- *Les ouvrages de faible emprise tels que les cheminées, réservoirs, etc.*
- *Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics ;*
- *L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.*

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

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U. (respect du caractère des lieux avoisinants). Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée. Les différentes faces des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

CLOTURES :

- Sur rue, s'il est fait usage de clôture, celle-ci pourra être simple, sobre et de teinte discrète, d'une hauteur maximale de 1,80 m.
 - En limite séparative, les clôtures seront généralement doublées de haies vives.
- Les clôtures constituées par exemple de poteaux et plaques préfabriquées en béton sont interdites, sauf si elles ne comportent qu'une seule plaque béton au sol, n'excédant par 0,40 m de hauteur.
- Pour les habitations éventuelles projetées dans cette zone, les prescriptions imposables concernant l'aspect extérieur sont celles définies à l'article UB 11 du règlement de la zone UB du présent règlement.
- 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 établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

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 UI 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
 - Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqués par un écran végétal composé d'essences locales.
- Les aires et parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation des circulations, de sécurité et de paysagement : ils seront notamment plantés à hauteur de 1 arbre / 6 places de stationnement.



- L'organisation de l'implantation des constructions admises ainsi que l'organisation des circulations et du stationnement sur la parcelle doit permettre le stationnement et le passage des véhicules poids-lourds sur ladite parcelle.
- le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins des différents types d'activités autorisés, ainsi qu'au nombre des employés et/ou salariés présents sur le site ou dans l'établissement.

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement 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 UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter :

- Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, conservées ou remplacées par des espèces similaires.
- Les espaces libres ou engazonnés doivent représenter une part significative du terrain et comporter notamment :
 - en bordure des espaces résidentiels, agricoles ou naturels, les bandes inconstructibles repérées aux documents graphiques sera plantée d'arbres ou de haies bocagères sur au moins deux rangs ;
 - si la clôture sur rue est implantée en retrait de l'alignement, l'espace compris entre celle-ci et l'alignement doit être planté ou seulement engazonné si des plantations réduisent la visibilité ;
 - les essences susceptibles d'être menacées par le feu bactérien sont interdites ;
 - la marge de 50 m de part et d'autre du fil d'eau du Cosson devra être plantée et/ou traitée de manière paysagère afin de ne pas gêner les débordements éventuels du cours d'eau.
- Les aires de stationnement devront être plantées de la façon suivante :
 - Des arbres de haute tige plantés à raison d'un sujet pour 6 places de stationnement (leur répartition irrégulière reste libre).
 - Des haies, de composition variée et de sujets à petit développement, délimitant les surfaces de stationnement.

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement 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 UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**Zones 1AUB
Zones 1AUI
Zones 1AUL
Zones 1Aun
Zones 2AU et 2AUI**



ZONE 1AUB

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones correspondent au secteur à vocation principale d'habitat du Rothay. Ces zones sont inscrites dans le périmètre de la ZAC créée par délibération du conseil municipal en date du 17 Décembre 2005.

Elles sont destinées à recevoir prioritairement

- *l'habitat résidentiel respectant le caractère de « ville à la campagne »*
- *Permettre l'installation d'équipements, d'activités de commerce, d'artisanat et de services compatibles avec le caractère de la zone*

Elles font l'objet d'orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du PLU)



ARTICLE 1AUB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En matière d'activité, les implantations nouvelles, extensions et aménagements :

- de bâtiments à vocation industrielle;
- les installations classées en dehors des conditions de l'article UB 2 ;
- les 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.

ARTICLE 1AUB 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 prévue 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 visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toutes constructions ou aménagements autorisés devront respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°3 du PLU.

De plus, ils devront respecter les conditions particulières suivantes:

- 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 ;
- La création ou l'extension d'installations classées pour l'Environnement sous réserve que ces installations et les travaux qui y sont liés soient compatibles avec l'habitat présent dans la zone ;
- Les constructions à vocation commerciale, 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.

ARTICLE 1AUB 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 1AUB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
- En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, c'est-à-dire de réseaux séparatifs, les réseaux sur le terrain assiette du projet, devront être également séparatifs.
- Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

- Toute installation d'activités non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 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.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- Sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux. Les eaux pluviales non polluées devront être prioritairement infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

En cas d'impossibilité technique liée à la nature des sol ou à la configuration de la parcelle, un système de stockage temporaire sera prévu avant rejet au réseau d'eaux pluviales.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

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.

Télécommunication et télévision (câble) :

- 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 1AUB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins pourront être implantés :

- soit à l'alignement de la voirie ;
- soit en retrait de l'alignement de la voirie.

ARTICLE 1AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles, les extensions, les annexes, les garages et les abris de jardins pourront être implantés :

- soit sur 1 ou plusieurs limites séparatives ;
- soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

EXEMPTIONS

- *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 1AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 35 % de la surface de la propriété concernée.

EXEMPTIONS

- *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 1AUB 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 10,00 m (hauteur qui correspond généralement à R+1+combles).

EXEMPTIONS

- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les établissements publics et communaux ;
- 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 public ;

ARTICLE 1AUB 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.

Enduits extérieurs :

- Pour le choix de la teinte des enduits extérieurs, il sera tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades en briques de Sologne.
- 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 a fortiori le blanc pur sont prioritairement interdites.
- L'emploi de la brique est souhaité.

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 :
 - . soit en tuiles de terre cuite, plates ou à emboîtement, de tonalité générale brun rouge
 - . soit en ardoise naturelle ou artificielle.
- En conséquence, les couvertures, par exemple en tôle et en plaque ondulée de fibro-ciment ou tout autre matériau que ceux définis ci-dessus, sont interdites.
- Les baies des lucarnes seront à dominante verticale (hauteur nettement plus importante que la largeur).
- Les souches de cheminée seront en briques, en placage d'aspect brique ou enduites avec un couronnement d'aspect brique.
- 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 est supérieure au 3/5^{ème} de la longueur de la façade.

Constructions annexes isolées et les abris de jardin autorisés :

- 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 ou de plaque fibro-ciment, par exemple, est interdit pour ce type de construction.

Vérandas :

- Les prescriptions concernant les toitures définies ci-dessus ne s'appliquent pas non plus 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.

Clôtures :

La réglementation propre aux clôtures sera obligatoirement définie dans le cadre des opérations d'aménagement prévues dans le secteur de la ZAC du Rothay.

EXEMPTIONS

- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les établissements publics et communaux ;
- Les locaux poubelles et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain de la zone
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services public ;



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 1AUB 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 à usage 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

- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

ARTICLE 1AUB 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 à hauteur de 40 % de la superficie du terrain qui sera obligatoirement aménagé en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- 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. Ainsi, une aire de jeux sera aménagée pour environ 20 logements.

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux poubelles ;*
- *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 public ;*

ARTICLE 1AUB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.



ZONE 1AUI

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur à vocation principale d'extension de la zone d'activités du Rothay. Ces zones sont inscrites dans le périmètre de la ZAC créée par délibération du conseil municipal en date du 17 Décembre 2005.

Cette zone est destinée à recevoir prioritairement les activités incompatibles avec le caractère des zones UA et UB et dont la nature suppose notamment une desserte des véhicules poids-lourds incompatible avec les conditions de circulation dans la traversée du centre bourg.

Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du PLU)



ARTICLE 1AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les dépôts et stockage de matériaux en dehors des conditions particulières définies à l'article 1AUI 2 .
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou aux travaux de construction et de protection pour les locaux existants ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières définies à l'article 1AUI 2 ;
- Les installations classées en dehors des conditions particulières définies à l'article 1AUI 2 .

ARTICLE 1AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue 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 visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les démolitions sont soumises autorisation.

Toutes constructions ou aménagements autorisés devront respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°3 du PLU.

De plus, ils devront :

**- ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère de la zone bâtie,
- ne pas générer des dangers, de nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage,
et respecter les conditions particulières fixées ci-après :**

- Les dépôts et stockage de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 5 m et qu'ils soient isolés de l'espace public par un ou des écrans de verdure ;
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées aux activités et installations présentes dans la zone ;
- Les installations classées pour l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration à condition de n'entraîner aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

ARTICLE 1AUI 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), sans être inférieur à 4,00 mètres de largeur.

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.

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, sans être inférieure à 4 m.

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 1AUI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

- En cas de construction avec sous-sols, l'installation d'un clapet anti-refoulement est obligatoire.
- Si les caractéristiques techniques de réseaux d'assainissement ne permettent pas le raccordement gravitaire des sous-sols, des aménagements spéciaux devront être prévus : pompe de relevage...

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisations) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation d'activité, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

La réalisation de parcs ou d'aires de stationnement devra être prise en compte dans le calcul des rejets dans le réseau public et faire l'objet d'un pré-traitement.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

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.

Télécommunication et télévision (câble) :

- 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 1AUI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 10 m de l'axe de la voirie.

EXEMPTIONS

- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- La nouvelle construction ou l'extension pourra se faire dans le prolongement de la façade du bâtiment existant ;
- Les constructions annexes isolées et les abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 12 m² ;
- Les établissements publics et communaux ;
- Les locaux poubelles ;
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement ;
- Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements, auvents, balcons, transformateurs, postes de détente, ...) peuvent être admis dans une marge de recul de 8 mètres.

ARTICLE 1AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En dehors des marges de recul indiquées aux documents graphiques (en bordure des quartiers d'habitat)

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant la règle suivante : La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points. Cette distance ne doit pas être inférieure à 5 m.

EXEMPTIONS

- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les établissements publics et communaux ;
- Les locaux poubelles ;
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.

ARTICLE 1AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée pour toute construction admise est de 30 % de la surface de la parcelle.

EXEMPTIONS

- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;
- Les établissements publics et communaux ;
- Les locaux poubelles ;
- Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.

ARTICLE 1AUI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est nécessaire pour le nivellement général du terrain) au faitage. Les cheminées, les ouvrages techniques et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.



- La hauteur maximale autorisée doit résulter de l'application de l'article 1AUI 7 du présent règlement. Le respect de cette règle prime sur le respect de l'article 1AUI 10 du présent règlement ;
- Dans tous les cas, la hauteur maximale autorisée pour toute construction ne peut excéder 15 m.

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*
- *Les ouvrages de faible emprise tels que les cheminées, réservoirs, etc.*
- *Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics ;*
- *L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.*

ARTICLE 1AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U. (respect du caractère des lieux avoisinants).

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

CLOTURES :

- Sa hauteur sera limitée à 1,80 m.
- Sur rue s'il est fait usage de clôture, celle-ci pourra être simple, sobre et de teinte discrète.
- En limite séparative, les clôtures seront généralement doublées de haies vives.
- Les clôtures constituées par exemple de poteaux et plaques préfabriquées en béton sont interdites, sauf si elles ne comportent qu'une seule plaque béton au sol, n'excédant par 0,40 m de hauteur.
- Pour les habitations éventuelles projetées dans cette zone, les prescriptions imposables concernant l'aspect extérieur sont celles définies à l'article UB 11 du règlement de la zone UB du présent règlement.

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux poubelles ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

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 1AUI 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqués par un écran végétal composé d'essences locales.
- Les aires et parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation des circulations, de sécurité et de paysagement : ils seront notamment plantés à hauteur de 1 arbre / 6 places de stationnement.
- L'organisation de l'implantation des constructions admises ainsi que l'organisation des circulations et du stationnement sur la parcelle doit permettre le stationnement et le passage des véhicules poids-lourds sur ladite parcelle.



Pour les constructions à usage d'habitat autorisées :

- 1 place/logement si sa SHON n'excède pas 50m²
- 2 places/logements au-delà.

Dans tous les autres cas :

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

ARTICLE 1AUI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter :

- Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, conservées ou remplacées par des espèces similaires.
- Les espaces libres ou engazonnés doivent représenter une part significative du terrain et comporter notamment :
 - en bordure des espaces résidentiels, agricoles ou naturels, une bande de 15 m minimum non construite et plantée d'arbres sous forme boisée ou de haies bocagères sur au moins deux rangs ;
 - si la clôture sur rue est implantée en retrait de l'alignement, l'espace compris entre celle-ci et l'alignement doit être planté ou seulement engazonné si des plantations réduisent la visibilité ;
 - les essences susceptibles d'être menacées par le feu bactérien sont interdites ;
- Les aires de stationnement devront être plantées de la façon suivante :
 - des arbres de haute tige plantés à raison d'un sujet pour 6 places de stationnement (leur répartition irrégulière reste libre).
 - des haies, de composition variée et de sujets à petit développement, délimitant les surfaces de stationnement.

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

ARTICLE 1AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



ZONE 1AUL

CARACTERE

DE LA ZONE

Ces zones correspondent :

- aux terrains situés au bord du Cosson où existent des équipements collectifs d'intérêt général : terrain de camping et piscine municipale.
- aux terrains situés le long de la RN120, au nord de l'agglomération.

Ils sont destinés à accueillir :

- des équipements collectifs (existants ou futurs)
- dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent, des installations et constructions à usage de tourisme et loisirs ou d'hébergement hôtelier, d'activités tertiaires ou habitations et équipements..

Ces zones sont situées dans le périmètre de la ZPPAUP (secteur 3), dont ils devront respecter les dispositions réglementaires



ARTICLE 1AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article 1AUL2.

En matière d'activités :

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôts et agricoles
- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, d'artisanat de services et bureaux en dehors de celles admises à l'article 1AUL 2
- les installations classées nouvelles.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts et stockage de matériaux.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou aux travaux de construction et de protection pour les locaux existants ;

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 1AUL 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 prévue 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 visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions et aménagements inclus dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis aux dispositions réglementaires particulières qui le concernent (secteur 3 de la ZPPAUP).

- 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 pré server leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

SONT AUTORISEES dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :

- les constructions liées à des activités de loisirs et tourisme
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à vocation commerciale, ou de bureaux et services tertiaires complémentaires aux constructions des deux précédents alinéas
- les constructions à usage d'habitation
- 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.



ARTICLE 1AUL 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.

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 1AUL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisations) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation d'activité, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

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.



Télécommunication et télévision (câble) :

- 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 1AUL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire mentionnée aux documents graphiques, les constructions seront implantées :

- en retrait d'au moins 4 m des emprises ferroviaires ;
- en retrait d'au moins 10 m de l'alignement des voies ;
- ou dans le prolongement des bâtiments existants

Une implantation différente peut être autorisée le long des voies pour :

- les extensions des bâtiments existants non implantés conformément aux règles ci-dessus,
- les équipements publics et locaux techniques de faible emprise tels que locaux de contrôle des entrées, transformateurs, etc.

Aucune construction ou extension ne pourra être réalisée à moins de 50 m de part et d'autre du fil d'eau du Cosson ;
Seules les clôtures pourront être admises dans cette bande le long du Cosson ;

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement 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 1AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas d'extensions, de surélévations ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas les règles ci-dessus, les travaux pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci par rapport à la limite, à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence d'ordonnement de la zone.

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement 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 1AUL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé



ARTICLE 1AUL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est nécessaire pour le nivellement général du terrain) au faîtage. Les cheminées, les ouvrages techniques et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 12 m.

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*
- *Les ouvrages de faible emprise tels que les cheminées, réservoirs, etc.*
- *Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics ;*
- *L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.*

ARTICLE 1AUL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ces zones sont incluses dans le périmètre de la ZPPAUP, secteur 3. Les constructions et installations ou travaux devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U. (respect du caractère des lieux avoisinants). Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée. Les différentes faces des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes à la zone et des espaces libres ou plantés.

CLOTURES :

- 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 pilastres.
 - En limite séparative
Les clôtures n'excéderont 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.

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

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 1AUL 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis des voies proches et / ou adjacentes, les aires de stationnement tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être masqués par un écran végétal composé d'essences locales.

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

ARTICLE 1AUL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Ces zones sont incluses dans le périmètre de la ZPPAUP, secteur 3. Les constructions et installations ou travaux devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.

Obligation de planter :

- Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, conservées ou remplacées par des espèces similaires.
- Les espaces libres seront plantés ou paysagés
- Les aires de stationnement devront être plantées de la façon suivante :
 - des arbres de haute tige plantés à raison d'un sujet pour 6 places de stationnement (leur répartition irrégulière reste libre).
 - des haies, de composition variée et de sujets à petit développement, délimitant les surfaces de stationnement.

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

ARTICLE 1AUL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



ZONE 1AU_n

CARACTERE

DE LA ZONE

Ces zones correspondent aux emprises foncières publiques ou privées à vocation de développement des capacités d'accueil et d'hébergement liés au tourisme de nature.

Ces zones sont destinées à recevoir les constructions nouvelles nécessaires à l'accueil et à l'hébergement de loisirs de type tourisme nature.



ARTICLE 1AU_n 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article 1AU_n2.

En matière d'activités :

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôts et agricoles
- les constructions destinées à l'accueil d'activités commerciales, ou artisanales
- les constructions à usage d'activités, de bureaux et services en dehors de celles autorisées à l'article 1AU_n2
- les installations classées.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts et stockage de matériaux.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des aménagements paysagers ou d'équipements publics ou aux travaux de construction et de protection pour les locaux existants ;

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 1AU_n 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à autorisation

- 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 pré server leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

SONT AUTORISEES dans le cadre d'un aménagement intégré au site et garant de ses qualités urbaines et environnementales :

- les constructions liées à des activités de sports et loisirs, de tourisme
- Les constructions d'activités, d'hôtellerie et d'hébergement, de bureaux et services liées et complémentaires aux constructions du précédent alinéa
- les constructions à usage d'habitation nécessaire à la présence de personnes liées aux installations et activités autorisées
- 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.

ARTICLE 1AU_n 3 : CONDITIONS DE DESERTE 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.

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 1AUn 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisations) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation d'activité, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

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.

Télécommunication et télévision (câble) :

- 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 1AUn 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUn 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des marges de recul indiquées aux documents graphiques (en bordure de la RN120)

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 6,00 mètres de l'axe de la voie.

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement 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 1AUn 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles devront être réalisées en retrait d'au moins 6,00 mètres des limites séparatives.

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement 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 1AUn 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé

ARTICLE 1AUn 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUn 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est nécessaire pour le nivellement général du terrain) au faîtage. Les cheminées, les ouvrages techniques et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 12 m.

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*
- *Les ouvrages de faible emprise tels que les cheminées, réservoirs, etc.*
- *Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics ;*
- *L'extension des constructions existantes ne respectant pas ces règles dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.*



ARTICLE 1AUn 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U. (respect du caractère des lieux avoisinants).

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

CLOTURES :

- Sa hauteur sera limitée à 1,80 m.
- Sur rue s'il est fait usage de clôture, celle-ci pourra être simple, sobre et de teinte discrète.
- En limite séparative, les clôtures seront généralement doublées de haies vives.
- Les clôtures constituées par exemple de poteaux et plaques préfabriquées en béton sont interdites, sauf si elles ne comportent qu'une seule plaque béton au sol, n'excédant par 0,40 m de hauteur.
- Pour les habitations éventuelles projetées dans cette zone, les prescriptions imposables concernant l'aspect extérieur sont celles définies à l'article UB 11 du règlement de la zone UB du présent règlement.

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

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 1AUn 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 5 % des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE 1AUn 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter :

- Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, conservées ou remplacées par des espèces similaires.
- Les espaces libres seront plantés ou paysagés
- Les aires de stationnement devront être plantées de la façon suivante :
 - des arbres de haute tige plantés à raison d'un sujet pour 6 places de stationnement (leur répartition irrégulière reste libre).
 - des haies, de composition variée et de sujets à petit développement, délimitant les surfaces de stationnement.

EXEMPTIONS

- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Les établissements publics et communaux ;*
- *Les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*

ARTICLE 1AUn 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



ZONE 2AU

CARACTERE

DE LA ZONE

Il s'agit de zones à urbaniser dont l'urbanisation est prévue à long terme.

Pour préserver la cohérence de leur aménagement futur, ces zones bénéficient d'une protection limitant l'occupation et l'utilisation des sols.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une procédure adaptée pour garantir un aménagement de qualité, telle qu'une modification ou révision simplifiée du PLU.

Toutefois, les constructions existantes peuvent évoluer.

Elles englobent deux sites :

- *a l'Ouest, une zone dont la vocation principale sera économique en continuité avec les zones d'activités présentes à proximité*
- *à l'Est, une zone à vocation mixte constituant une extension de l'agglomération à long terme.*



ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Toute construction ou installation qui peut compromettre l'aménagement futur de la zone.
- Toute construction nouvelle sans adaptation du PLU par une procédure adaptée.

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 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (art. L 311.1 du code forestier).
- Les démolitions sont soumises à autorisation

SEULES SONT AUTORISEES, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone,

- la reconstruction à l'identique des constructions existantes détruites après sinistre
 - les aménagements et extensions limitées à 30 % de la SHON existantes des constructions à la date d'approbation du PLU. Cette règle est valable une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
 - la réalisation de clôtures
- 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 pré server leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour les seuls aménagements et extensions autorisées :

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 aménagements projetés (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.

ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Dans les autres cas, un assainissement autonome sera autorisé.
- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.



Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de réseau public, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle.
- Les normes de débits de rejet sont précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisations) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

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.

Télécommunication et télévision (câble) :

- 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 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les seuls aménagements et extensions autorisées :

Ils devront être implantés dans les volumes de bâtis existants ou dans leur prolongement.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les seuls aménagements et extensions autorisées :

Ils devront être implantés dans les volumes de bâtis existants ou dans leur prolongement.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Les seuls aménagements et extensions autorisés seront réalisés conformément à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet



La hauteur des seuls aménagements et extensions autorisés ne pourront excéder la hauteur des constructions existantes auxquels ils se rattachent.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U. (respect du caractère des lieux avoisinants).

- Les clôtures de chasse :

Sont autorisées les clôtures à mailles ou les ganivelles de 1 m de hauteur. Elles seront posées à une hauteur du sol comprise entre 0,20 et 0,40 m du sol.

Seules les parcelles en cultures, en plantation ou en régénération pourront être clôturées hermétiquement avec des grillages ou fils électriques. Ces dispositions ne concernent pas les vergers, potagers, et les abords immédiats des habitations.

ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés l'aménagement ou l'extension autorisés (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

**Zones N
Zones Nh
Zone Nf
Zones Nel et Nel*
Zones A**



ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones regroupent le patrimoine naturel de la commune, essentiellement constitué de boisements qui font l'identité solognote. Elles sont constituées de grandes propriétés foncières bâties accompagnées de leurs annexes agricoles, sylvicoles ou cynégétiques.

Cette zone est destinée exclusivement au maintien du patrimoine naturel et bâti solognots.



ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable.
- S'ils ne sont pas nécessaires aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public :
 - les installations et travaux divers au sens du Code de l'Urbanisme
 - les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts et stockages de toute nature.
- En N, toute construction ou installation nouvelle :
 - x** d'activités industrielles, commerciales et artisanales et de bureaux ou services
 - x** d'installations classées
 - x** à usage d'habitation
 - x** à usage hôtelier
 - x** à usage d'entrepôts
- Tout défrichement dans les espaces boisés classés identifiés aux documents graphiques.

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.

Dans le périmètre d'étude du PPRT (figurant dans les annexes du PLU – plan des annexes n°8.2) :

- toute construction à usage d'habitation et le changement de destination des bâtiments existants en vue de création de logements.

A proximité des canalisations de transports de gaz figurant au plan des servitudes :

Dans les zones de dangers graves (délimitées par des rayons de 55 m autour de la canalisation Souesme / St Cyr en Val et de 10 m autour de la canalisation de la Ferté –Antenne Rivoli), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.

Dans les zones de dangers très graves (délimitées par des rayons de 70 m autour de la canalisation Souesme / St Cyr en Val et de 15 m autour de la canalisation de la Ferté –Antenne Rivoli), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

RAPPELS :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue 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 visa de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les constructions et aménagements des secteurs inclus dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis aux dispositions réglementaires particulières qui le concernent (secteurs 3 aux abords du château)

SONT ADMIS SOUS RESERVE

- D'une bonne intégration dans l'environnement ;
- du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
- de ne pas porter atteinte au milieu naturel environnant ;
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- En dehors du périmètre d'études du PPRT (reporté sur le plan des périmètres particuliers) l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes permettant uniquement :
 - des activités liées au tourisme rural ou patrimonial,



- un usage d'habitation,
- une réduction des risques touchant les biens et aux personnes ;
- En dehors du périmètre d'études du PPRT (reporté sur le plan des périmètres particuliers), l'extension des constructions existantes selon les cas suivants :
 - Dans le cas où la SHON de la construction servant de base à l'extension est **inférieure ou égale à 100 m²** (avant la date d'approbation du PLU) : la SHON de l'extension pourra atteindre la SHON existante à la date d'approbation du PLU
 - Dans le cas où la SHON de la construction servant de base à l'extension est **supérieure à 100 m²** (avant la date d'approbation du PLU) : la SHON de l'extension ne pourra excéder 40 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLUCes extensions sont valables une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.
- les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux publics et ouvrages de régulation hydraulique.
- Les piscines.
- La reconstruction des habitations après démolition ou sinistre, sous réserve de respecter la superficie initiale avec éventuellement une extension mesurée. L'implantation nouvelle doit être faite dans un rayon de 100 m par rapport à l'implantation d'origine.

- 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 pré server leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

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

- Tout terrain, sur lequel une extension ou un aménagement de construction existante à la date d'approbation du PLU est envisagée, doit être desservi par une voie en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

- Cette desserte peut se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et notamment permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – d'accéder et de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

1. Eau potable

Toutes les constructions existantes doivent disposer d'une alimentation en eau potable individuelle : notamment forages, puits ou autres dispositifs pouvant assurer cette même alimentation. Dans le cas contraire, il ne pourrait être accordé d'extensions au sens de l'article N2 du présent règlement de PLU.

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 réglementation 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.

- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.



3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

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.

Télécommunication et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome, conforme aux normes en vigueur, sans risque de nuisances pour l'environnement immédiat.

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

En dehors des marges de recul indiquées aux documents graphiques ,

Les extensions pourront être implantées en retrait d'au moins 17 m de l'axe de la voirie.

EXEMPTIONS

- *Les extensions des bâtiments ne respectant pas ces règles.*
- *Seules les clôtures pourront être admises dans la bande de 50 m de part et d'autre du fil d'eau du Cosson ;*
- *Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements, auvents, balcons, transformateurs, postes de détente, ...) peuvent être admis dans une marge de recul de 8 mètres de l'axe de la voirie ;*
- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement 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 N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En dehors des marges de recul indiquées aux documents graphiques ,

Les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 15 m des limites séparatives.

EXEMPTIONS

- *Les extensions des bâtiments ne respectant pas ces règles.*
- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique ;*
- *Seules les clôtures pourront être admises dans la bande de 50 m de part et d'autre du fil d'eau du Cosson ;*
- *Les locaux techniques et les réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement ;*

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé



ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions ou aménagements autorisés ne pourra excéder celle de la construction principale existante.

EXEMPTIONS

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

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

Les extensions autorisées devront être édifiées de manière à constituer un ensemble cohérent avec la construction existante, notamment en ce qui concerne les hauteurs, l'aspect général des réalisations, des façades et des toitures.

De plus, les espaces situés à proximité du château sont inclus dans le périmètre de la ZPPAUP, secteur 3. Les constructions et installations ou travaux devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.

- Les clôtures de chasse :

Sont autorisées les clôtures à mailles ou les ganivelles de 1 m de hauteur. Elles seront posées à une hauteur du sol comprise entre 0,20 et 0,40 m du sol.

Seules les parcelles en cultures, en plantation ou en régénération pourront être clôturées hermétiquement avec des grillages ou fils électriques. Ces dispositions ne concernent pas les vergers, potagers, et les abords immédiats des habitations.

- En limite des emprises ferroviaires,

Les clôtures pourront être de type défensif et pourront atteindre une hauteur maximale de 2m.

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 N 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les stationnements et, notamment ceux liés à une activité de loisirs ou d'intérêt général, devront être aménagés sur la propriété de manière à ne pas entraîner de risques particuliers pour le milieu environnemental. Le stationnement ne devra pas représenter de gêne particulière pour les usagers des chemins de desserte.

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés aux aménagements autorisés (importance, fréquentation, destination).

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

Les espaces boisés classés :

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.



Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

De plus, les espaces situés à proximité du château sont inclus dans le périmètre de la ZPPAUP, secteur 3. Les constructions et installations ou travaux devront respecter les dispositions réglementaires de la ZPPAUP.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



Z O N E Npv

CARACTERE

DE LA ZONE

Cette zone correspond au lieu-dit "Les Relais", secteur dédié à la production d'énergie renouvelable via l'installation d'une centrale solaire photovoltaïque au sol.

Elle se caractérise généralement par :

- *L'observation d'un retrait de 75 mètres par rapport à la RD2020.*
- *Une constructibilité restreinte aux seuls constructions de gestion et de maintenance de la centrale solaire photovoltaïque au sol. .*

Cette zone est destinée principalement à permettre la poursuite des orientations nationales, régionales et locales en matière de transition énergétique et de valorisation du potentiel local d'énergies renouvelables.



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

Conditions particulières :

- L'ensemble des constructions, ouvrages et équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement d'un parc photovoltaïque au sol, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



ARTICLE Npv 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.

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 Npv 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Non règlementée.

2. Assainissement

Non règlementée.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

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.

Télécommunication et télévision (câble) :

- 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 Npv 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions observeront un retrait de 75 mètres par rapport à la RD2020.

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

Non règlementée.

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

Non règlementée.

ARTICLE Npv 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 40 m² pour chaque construction.



ARTICLE Npv 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 faîtiage 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 des constructions est limitée à 4,50 mètres à l'acrotère, hors éléments techniques.

ARTICLE Npv 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.

Lorsque des co-visibilités existent vers et depuis l'emprise clôturée du parc solaire photovoltaïque, des mesures spécifiques telles que des haies devront être mises en place pour limiter l'impact visuel. Dans le cas d'une haie végétalisée, elle sera constituée d'essences locales liées à l'écologie du milieu. Les espèces invasives et exotiques sont interdites.

Clôtures :

- La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres maximum.
- Le matériau privilégié pour les clôtures sera un grillage de couleur sombre, de type souple simple torsion à maille régulière carrée d'environ 15 x 15 centimètres.
- Des passe-faunes de 30x30 centimètres seront aménagés tous les dix mètres environ
- Les clôtures montées sur murs bahut sont interdites.

ARTICLE Npv12 : 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.

Le nombre de places motorisés devra être strictement limité aux besoins liés à l'exploitation du site de production d'énergie solaire photovoltaïque.

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

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les haies plantées doivent être obligatoirement multi-espèces.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les revêtements imperméables sont interdits pour l'aménagement des chemins d'exploitation.



ARTICLE Npv 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.



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.



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 prévue 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 visa 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 pré server 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

4. 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.

5. 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 réglementation 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.

6. Réseaux divers

Electricité et gaz :

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.

Télécommunication et télévision (câble) :

- 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 notablement 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 notablement 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 notablement 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 notablement 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 notablement 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 pilastres.
 - En limite séparative
Les clôtures n'excéderont 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 notablement 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 notablement 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 notablement 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



ZONE Nf

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur sud des Landes englobant le château et des constructions à usage d'équipement, de services et d'hébergement social (maison de retraite, EHPAD).



ARTICLE Nf 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, de bureaux et services et d'hôtellerie ;
- d'installations classées ;
- d'entrepôts
- de bâtiments d'exploitation forestière, agricole ou d'élevage.

En matière d'habitations :

Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article Nf2.

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 Nf 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 prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les défrichements dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement,

Conditions particulières : seules sont autorisées :

- Les constructions nouvelles, et l'aménagement et/ou le changement de destination des constructions existantes à destination exclusive :
 - d'équipements sanitaires, sociaux ou médicaux
 - d'hébergement des usagers, pensionnaires ou du personnel de ces équipements.
 - les aménagements, ouvrages et installations techniques nécessaires à la desserte, à la viabilisation et au bon fonctionnement des constructions et aménagements autorisés.
- les exhaussements et affouillements nécessaires aux infrastructures et ouvrages techniques nécessaires aux services collectifs sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation de la zone.
- 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 pré server leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

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

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, formes et caractéristiques techniques des accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et notamment permettre l'accès des véhicules sanitaires et de sécurité.
Toute voie en impasse devra permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.



ARTICLE Nf 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Si une construction est alimentée en eau potable autrement que par branchement sur le réseau public, le forage, captage ou puits particulier doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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.

Assainissement

Par dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, ou par raccordement au réseau public lorsqu'il en existe un à proximité.

Electricité et télécommunications

Tous les raccordements doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

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.

ARTICLE Nf 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions nouvelles seront implantées en limite ou en retrait minimum de 2,50 m des voies publiques ou privées

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

Les constructions nouvelles seront implantées à au moins 15 m des limites de la zone.

Pour les ouvrages techniques d'utilité publique ou nécessaires aux services d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

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

Non réglementé

ARTICLE Nf 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions existantes ou à créer ne pourra excéder 4300 m² dans la zone.

ARTICLE Nf 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.



Les constructions existantes (château et ses corps) seront aménagées dans la limite des hauteurs et volumes maxima existants.

Les constructions nouvelles ou extensions ne pourront excéder 10 mètres au faîtage.

ARTICLE Nf 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.

Les toitures :

Les toitures des constructions nouvelles ou extensions doivent s'harmoniser avec celles du château. Ainsi elles doivent avoir :

- deux pans, voire 3 pans en cas de croupes.

- une pente comprise entre 30° et 45°, à l'exception des vérandas, patios couverts et ouvrages techniques nécessaires aux services collectifs qui pourront avoir des pentes inférieures.

- une couverture en matériaux d'aspect ardoise naturelle, à l'exception des vérandas, patios couverts et ouvrages techniques nécessaires aux services collectifs à condition de rester en harmonie avec l'ensemble du projet en terme de teintes.

Les couvertures en matériaux d'aspect tôle ou plaque ondulée ou tout autre matériau d'aspect précaire et sans finitions sont interdites.

Sont interdits :

Les ouvertures en toitures sous forme de coyaux, de lucarnes rampantes appelées communément chien assis, ou de outeaux sont interdites.

Toutefois, les ouvrages liés à l'économie d'énergie ou à l'usage d'énergies renouvelables sont autorisés en toitures. Ils seront réalisés de façon à s'intégrer au mieux dans l'harmonie architecturale.

Les façades :

Revêtement

Les façades devront être recouvertes en partie ou intégralement de matériaux s'harmonisant avec les façades du château des Landes : aspect « briques rouges » ou d' « enduit » de teintes claires.

Ces obligations ne s'appliquent pas sur des parties de constructions partielles comme les vérandas, avancées, saillies limitées en façades, et artifices architecturaux sous réserve de respecter l'harmonie architecturale d'ensemble du secteur.

Les clôtures :

Les clôtures seront constituées soit :

- de murs de pierres d'au plus 50 cm de hauteur surmontées de grilles

- de grillages simples de couleur verte. Elles seront doublées de haies végétales ne dépassant 1,20 m de hauteur.

Tout usage de plaques de tôle ondulée, de clôtures métalliques pleines, interdites.

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement ou démolis pour raisons d'insalubrité qui ne respectaient pas ces règles ;*
- *Les ouvrages et réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.*
- *Certaines parties des constructions (locaux techniques, locaux poubelles, ouvrages nécessaires aux services collectifs...) pourront être réalisés avec d'autres matériaux, respectant l'harmonie globales avec les façades ou toitures dominantes.*
- *Dans le cas de constructions utilisant des solutions économes en terme d'énergie et des solutions préservant les ressources, des dérogations pourront être accordées au regard d'une note spécifique justifiant leur utilité et leur rendement.*

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 Nf 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.

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).
Et il sera aménagé un minimum d'1 place /3 chambres ou unités de vie.

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

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

De plus,

Les aires collectives de stationnement seront plantées à raison d'au moins 1 sujet de haute tige pour cinq places de stationnement.

Les surfaces libres de toute construction ou aménagement d'accès ou technique d'intérêt collectif devront être paysagées ou recevoir un traitement minéral ou végétal de qualité.

ARTICLE Nf 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



ZONES Nel et Nel*

CARACTERE

DE LA ZONE

Ces zones correspondent aux secteurs de la commune utilisés à des fins d'activités de tourisme et loisirs et nécessitant des équipements particuliers.

Cette zone est destinée principalement au maintien des activités de loisirs existantes.

Deux secteurs Nel sont bâtis sur le secteur des Brémailles et de l'Orée des Chênes. Afin de compléter les installations existantes, des aménagements et constructions seront autorisés dans un cadre limité.*



ARTICLE NEL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- S'ils ne sont utiles aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public :
 - les installations et travaux divers au sens du Code de l'Urbanisme
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts et stockages de toute nature.
- Toute construction ou installation nouvelle :
 - x d'installations classées ;
 - x d'activités industrielles, commerciales et artisanales, de bureaux et de services
 - x à usage d'habitation sous réserve des conditions particulières ;
 - x à usage hôtelier sous réserve des conditions particulières ;
 - x à usage d'entrepôts.

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.

Dans le périmètre d'étude du PPRT (figurant dans les annexes du PLU – plan des annexes n°8.2) :

- toute construction à usage d'habitation et le changement de destination des bâtiments existants en vue de création de logements.

A proximité des canalisations de transports de gaz figurant au plan des servitudes :

Dans les zones de dangers graves (délimitées par des rayons de 55 m autour de la canalisation Souesme / St Cyr en Val et de 10 m autour de la canalisation de la Ferté –Antenne Rivoli), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.

Dans les zones de dangers très graves (délimitées par des rayons de 70 m autour de la canalisation Souesme / St Cyr en Val et de 15 m autour de la canalisation de la Ferté –Antenne Rivoli), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à autorisation

SONT ADMIS SOUS RESERVE

- D'une bonne intégration dans l'environnement ;
- du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
- de ne pas porter atteinte au milieu naturel environnant ;
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.

Dans les zones Nel et Nel* :

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable.
- Les constructions à usage d'habitation à la condition d'être liées au fonctionnement, au gardiennage ou à l'entretien des activités et pratiques sportives, de loisirs et de détente autorisées ;
- L'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes en vue des activités liées au tourisme rural, patrimonial et l'hébergement touristique et de loisirs ;
- Les aires de stockage et garages à la condition d'être liées au fonctionnement, au gardiennage ou à l'entretien des activités et pratiques sportives, de loisirs et de détente autorisées ;
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 40 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
- Les mouvements de terrains, affouillements et exhaussements de sols à la condition de ne servir qu'à la pratique des activités sportives, de loisirs et de détente autorisées.
- Les centres équestres.



- 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.

De plus, dans les zones Nel* :

- Les constructions nouvelles à usage
 - d'équipement ou établissement touristique et de loisirs
 - de commerce de restauration ou lié à l'activité touristique et de loisirs
 - d'hébergement hôtelier .

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

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, formes et caractéristiques techniques des accès et voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et notamment permettre l'accès des véhicules sanitaires et de sécurité.

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.

Toute voie en impasse devra permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE NEL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

1. Eau potable

Toute construction existante doit disposer d'une alimentation en eau potable individuelle : notamment forages, puits ou autres dispositifs pouvant assurer cette même alimentation. Dans le cas contraire, il ne pourrait être accordé d'extensions au sens de l'article N2 du présent règlement de PLU.

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 réglementation 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 sera être exigé.

- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

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.

Télécommunication et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.



ARTICLE NEL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome, conforme aux normes en vigueur, sans risque de nuisances pour l'environnement immédiat.

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

En dehors des marges de recul indiquées aux documents graphiques ,

Les constructions et extensions pourront être implantées en retrait d'au moins 17 m de l'axe de la voirie.

EXEMPTIONS

- Les extensions des bâtiments ne respectant pas ces règles.
- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement 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 NEL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et extensions devront être implantées en retrait d'au moins 15 m des limites séparatives.

EXEMPTIONS

- Les extensions des bâtiments ne respectant pas ces règles.
- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement 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 NEL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE NEL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Nel : Non réglementé

En zone Nel* : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie de la parcelle

ARTICLE NEL 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 faitage 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 :

En zone Nel : La hauteur maximale des extensions devra être identique à celle de la construction principale existante.



En zone Nel* : la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 m

EXEMPTIONS

- *La reconstruction de SHON et d'aspect identiques de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notablement 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 NEL 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.

- Les clôtures de chasse :

Sont autorisées les clôtures à mailles ou les ganivelles de 1 m de hauteur. Elles seront posées à une hauteur du sol comprise entre 0,20 et 0,40 m du sol.

Seules les parcelles en cultures, en plantation ou en régénération pourront être clôturées hermétiquement avec des grillages ou fils électriques. Ces dispositions ne concernent pas les vergers, potagers, et les abords immédiats des habitations.

- En limite des emprises ferroviaires,

les clôtures pourront être de type défensif et pourront atteindre une hauteur maximale de 2m.

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 NEL 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les stationnements liés à une activité de loisirs ou d'intérêt général devront être aménagés sur la propriété de manière à ne pas entraîner de risques particuliers pour le milieu environnemental. Le stationnement ne devra pas représenter de gêne particulière pour les usagers des chemins de desserte.

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

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

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

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

De plus,

Les aires collectives de stationnement seront plantées à raison d'au moins 1 sujet de haute tige pour cinq places de stationnement.

Les surfaces libres de toute construction ou aménagement d'accès ou technique d'intérêt collectif devront être paysagées ou recevoir un traitement minéral ou végétal de qualité.

ARTICLE NEL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Ces zones correspondent aux secteurs de la commune exploités ou les paysages ouverts de clairières, tranchant avec le caractère forestier des zones naturelles.

Ces zones sont destinées principalement au maintien du potentiel agricole des sols qui font l'objet du zonage A.



ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public,
 - les installations et travaux divers, au sens du Code de l'Urbanisme
 - les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- Toutes constructions ou installation nouvelles autres que celles soumises à des conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :
 - x Les activités industrielles, commerciales, artisanales et hôtelières (en dehors des gîtes ruraux)
 - x Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture, aux activités para-agricoles ou au « tourisme vert »,
 - x La création d'installations classées et d'entrepôts qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole,
 - x Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance,
 - x Les constructions nouvelles à usage touristique et de loisirs.

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.

Dans le périmètre d'étude du PPRT (figurant dans les annexes du PLU – plan des annexes n°8.2) :

- toute construction à usage d'habitation et le changement de destination des bâtiments existants en vue de création de logements.

A proximité des canalisations de transports de gaz figurant au plan des servitudes :

Dans les zones de dangers graves (délimitées par des rayons de 55 m autour de la canalisation Souesme / St Cyr en Val et de 10 m autour de la canalisation de la Ferté –Antenne Rivoli), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.

Dans les zones de dangers très graves (délimitées par des rayons de 70 m autour de la canalisation Souesme / St Cyr en Val et de 15 m autour de la canalisation de la Ferté –Antenne Rivoli), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à autorisation

SONT ADMIS SOUS RESERVE

- D'une bonne intégration dans l'environnement ;
- du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
- de ne pas porter atteinte au milieu naturel environnant ;
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.

les constructions et installations :

x nécessaires à l'activité agricole ou à son exercice, et notamment :

- les extensions et les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole existantes ou à créer (sauf dans le périmètre d'études du PPRT figurant en annexes du PLU)



- les constructions permettant aux agriculteurs une activité secondaire portant sur la diversification agricole et tournées vers l'agro-tourisme et le tourisme rural, l'hébergement à la ferme, les gîtes ruraux...
- les silos à condition de respecter la réglementation et les normes en vigueur

x nécessaires aux services publics ou ayant un caractère d'intérêt général et les habitations nécessaires à la présence de personnel de surveillance de ces installations.

- 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 pré server leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

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

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie existante en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.
- Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable s'il existe est obligatoire pour toute construction qui requiert une telle alimentation. Les travaux d'aménagement de ce réseau seront à la charge du pétitionnaire pour la partie de terrain sur laquelle repose le permis de construire.

Lorsque le raccordement au réseau d'eau potable est impossible, toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit disposer d'une alimentation individuelle conforme à la législation en vigueur.

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 réglementation 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 sera être exigé.

- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et gaz :

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.

Télécommunication et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome, conforme aux normes en vigueur.



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

En dehors des marges de recul indiquées aux documents graphiques ,

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 12 m de l'axe 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 A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction doit être implantée à au moins 5 mètres des limites séparatives. Cette distance est portée à au moins 20 mètres par rapport aux limites des zones Nh et 2AU.
- Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.
- Les élevages seront implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants.

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

Les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation agricole du 9 Juillet 1999.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 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).

- La hauteur des constructions, mesurée en tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 15 mètres.

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 ;
- La restauration, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants ;
- Les installations techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des services publics (antennes, pylônes, château d'eau...).

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

- Les bâtiments d'exploitation, pourront être d'une teinte sombre (tels que le brun foncé, le rouge foncé, le vert foncé, etc.).

L'emploi pour ces bâtiments de matériaux tels que la tôle non pré-laquée, galvanisée ou pas, les plaques translucides sauf si elles représentent une surface inférieure à 10 % de la surface globale de la couverture, et les plaques ondulées en fibro-ciment, est interdit.

- Le niveau du rez-de-chaussée, des constructions à usage d'habitation ne doit pas être à plus de 40 centimètres au-dessus du niveau du terrain naturel ou remblayé, relevé au milieu de la façade de celles-ci.

- Pour les façades et couvertures des habitations les prescriptions qui s'appliquent sont celles retenues à l'article UB 11 du présent règlement.

- Les clôtures de chasse :

Sont autorisées les clôtures à mailles ou les ganivelles de 1 m de hauteur. Elles seront posées à une hauteur du sol comprise entre 0,20 et 0,40 m du sol.

Seules les parcelles en cultures, en plantation ou en régénération pourront être clôturées hermétiquement avec des grillages ou fils électriques. Ces dispositions ne concernent pas les vergers, potagers, et les abords immédiats des habitations.

- Les clôtures autres qu'agricoles devront être simples et sobres.

Par exemple, pour les clôtures constituées d'éléments plans préfabriqués en béton, ajourées ou non, fixées sur poteaux rainurés, les éléments métalliques sont interdits.

Les murs pleins sont interdits.

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 A 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

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

Les aires de stockage ou de dépôts nécessaires à l'exploitation agricoles, visibles des voies et cheminements doivent être entourées d'une haie d'essences locales formant écran.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



D E U X I E M E P A R T I E

ANNEXES AU PRESENT

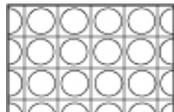
REGLEMENT



TITRE V : ESPACES BOISES CLASSES

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC « espaces boisés classés » (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



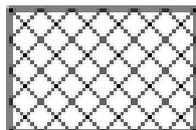
Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

TITRE VI : EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I . DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

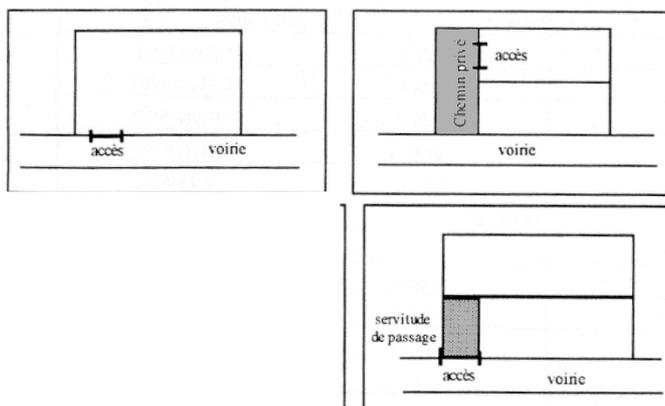
II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique (plans n°5.1 et 5.2) par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant sur ces mêmes plans. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



TITRE VII : LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Annexe : Construction détachée de la construction principale.

Alignement : Limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

Axe de la voie : Ligne qui passe par le centre dans la plus grande dimension : elle est à égale distance des marges extérieures de la voie.

Baie : Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage : Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces, de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction annexe :

Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

Bâtiment ou construction principale :

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important à la même fonction.

Chien-assis : Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Cheminements piétonniers :

Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

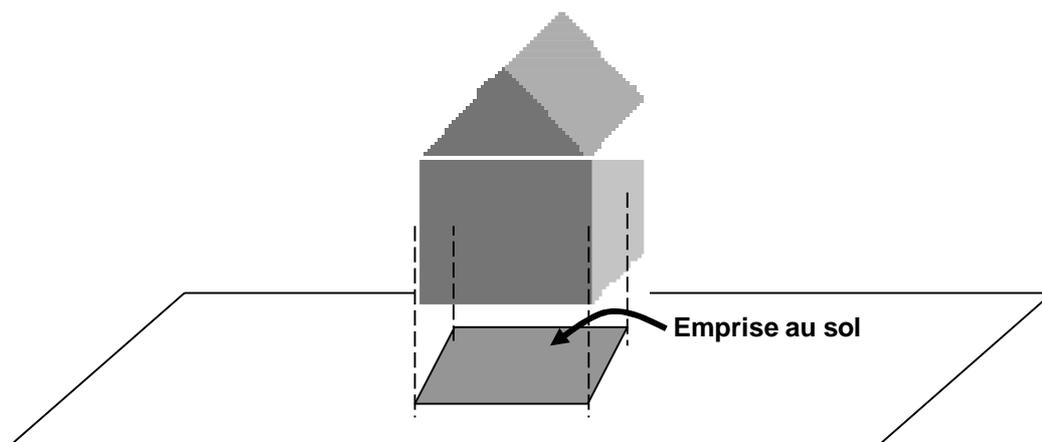
Cour : Espaces libres et découverts clos de murs ou de bâtiments et dépendant ou d'une ou de plusieurs habitations.



Cœur d'îlot : L'îlot est un ensemble de parcelles délimité par des voies et emprises publiques de desserte et de circulation.
Le cœur d'îlot est le regroupement des parties, construites ou non, généralement situé au-delà des parties construites le long des voies et emprises publiques de desserte et de circulation.

Egout du toit : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol : C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

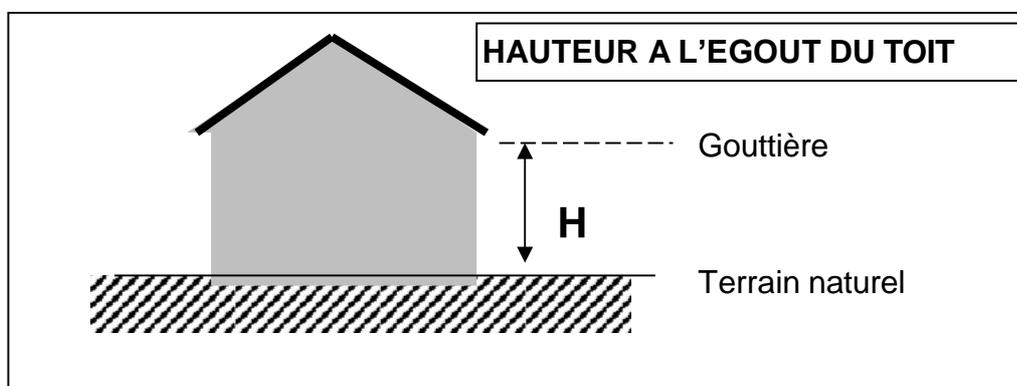


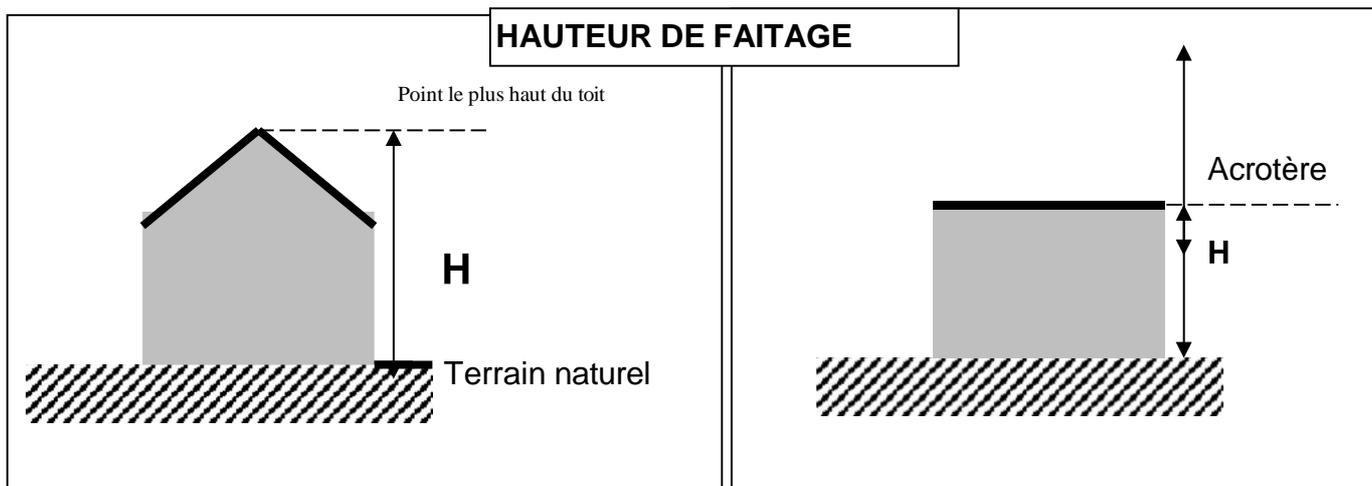
Equipement collectif : Bâtiment public ou privé dont la vocation est d'accueillir le public dans des conditions de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Extension : Augmentation de la SHON d'une construction. Elle se fait dans la continuité de la construction principale.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées (cf la hauteur de construction).

Hauteur de construction (art.10) : Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage.



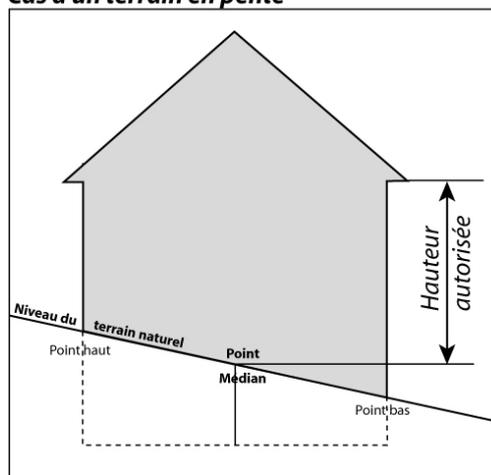
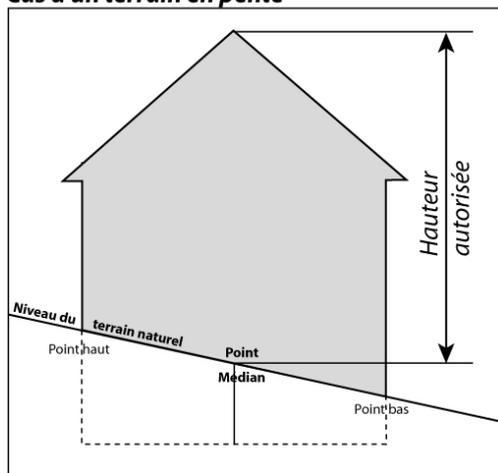


Cas d'une hauteur maximale au faîtage

Cas d'une hauteur maximale à l'égout du toit

Cas d'un terrain en pente

Cas d'un terrain en pente



Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Mitoyen :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en limite séparative.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit.

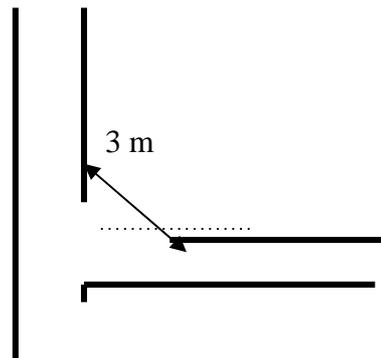


Les ouvertures ne créant pas de vues directes

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- les ouvertures en sous-sol
- les portes d'entrée pleines
- les châssis fixes et verre opaque
- les pavés de verre
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leur dimension est autorisée.

Pan coupé :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.

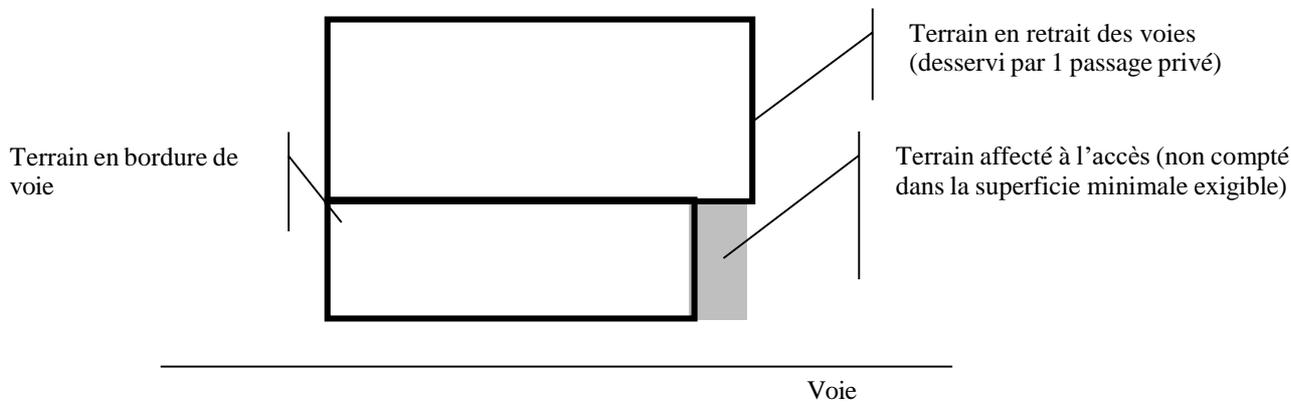


Pan de toiture : Surface plane de toiture

Plan de masse :

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

Terrain situé en bordure ou en retrait des voies :



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.