

Communauté de Communes des Terres du Val de Loire

Commune de BAULE

PROJET DE DEVELOPPEMENT D'UNE ENTREPRISE INDUSTRIELLE INNOVANTE « INTACT REGENERATIVE »

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5 : Règlement modifié



Le Président,



PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE : 17 octobre 2019

Mis en compatibilité (n°1) le : 16 juin 2022

Mis en compatibilité (n°2) le : 28 septembre 2023

MAI 2023

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

SOMMAIRE

I.	REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	3
II.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	31
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</i>	<i>32</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....</i>	<i>48</i>
III.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	58
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH.....</i>	<i>59</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI.....</i>	<i>71</i>
IV.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER.....	82
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</i>	<i>83</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</i>	<i>88</i>

TITRE 1

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de BAULE.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Le règlement national d'urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme dites Règlement national d'urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (C. urb) : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-4 C. urb : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R. 111-20 C. urb : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Densité et reconstruction des constructions

Article R. 111-21 C. urb : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

Article R. 111-22 C. urb : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Performances environnementales et énergétiques

Article R. 111-23 C. urb : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

Article R. 111-24 C. urb : « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnement

Article R. 111-25 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R. 111-26 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-27 C. urb : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R. 111-31 C. urb : « Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article R. 111-32 C. urb : « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Article R. 111-33 C. urb : « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique. »

Article R. 111-34 C. urb : « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

Article R. 111-35 C. urb : « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Article R. 111-36 C. urb : « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Article R. 111-37 C. urb : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

Article R. 111-38 C. urb : « Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les

autres cas. »

Article R. 111-39 C. urb : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-40 C. urb : « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-41 C. urb : « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Article R. 111-42 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R. 111-43 C. urb : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-44 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en

hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-45 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

Article R. 111-46 C. urb : « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Article R. 111-47 C. urb : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Article R. 111-48 C. urb : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

Article R. 111-49 C. urb : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R. 111-50 C. urb : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Article R. 111-51 C. urb : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

2) Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**, créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent P.L.U.

Le PPRI du Val d'Ardoux s'applique sur le territoire de la commune en tant que servitude d'utilité publique.

3) Autorisations d'urbanisme

Article L. 421-6 C. urb : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

Article L. 421-7 C. urb : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

4) Lotissements

Article L. 442-9 C. urb : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant

l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.»

Article L. 442-11 C. urb : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

5) Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles

Article L. 111-3 du code rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement [...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. (...) ».

6) Secteurs archéologiques

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

7) Autres règles

Article L111-19 C. urb : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les

espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L111-20 C. urb : Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Article L111-21 C. urb : Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L151-31 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Article L151-33 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L111-11 C. urb : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 – PORTEE DES ILLUSTRATIONS FIGURANT AUX TITRES 2, 3 ET 4

Les illustrations figurant aux titres 2, 3 et 4 du présent règlement ont un caractère pédagogique et par conséquent ne sont pas opposables aux tiers.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme 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. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BÂTI ET NATUREL**Protection du cadre bâti**

Les éléments bâtis repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage, sont soumis aux prescriptions définies aux articles UA-5 et N-5 du présent règlement et aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Protection du cadre naturel

Les éléments constitutifs du cadre naturel repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage se répartissent de la manière suivante :

- les espaces boisés classés ;
- les boisements protégés ;
- les alignements d'arbres, haies, ripisylves et merlon paysager à conserver ;
- l'espace libre protégé rue Jean Bordier (n°25) afin de maintenir la perspective sur l'église ;
- Les mares, plans d'eau, bassins de rétention et cours d'eau.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces figurent dans le tableau suivant :

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) – article L. 113-1 du C. urb	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le 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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles L421-4 et R421-23g du code de l'urbanisme.

Catégories	Prescriptions
Boisements protégés - articles L. 151-19 et 151-23 du C. urb	Espaces ouverts ou non au public mais avec un impact paysager important. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage identifiés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, notamment les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur. Les voies d'accès et de sécurité peuvent également y être réalisées, en revanche, les aires de stationnement ne sont pas autorisées.
Alignement d'arbres, haies, ripisylves et merlon paysager à conserver - article L. 151-23 du C. urb	Les linéaires de plantations d'alignement, haies, ripisylves et le merlon paysager repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire le nécessite.
Espace libre protégé rue Jean Bordier - article L. 151-19 du C. urb	L'espace libre protégé constitue un espace paysager protégé, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, pour sa fonction dans le paysage urbain et le cadre de vie des habitants afin de maintenir la perspective visuelle sur l'église depuis la rue Jean Bordier. Cet espace libre protégé est délimité sur le plan de zonage et n'autorise aucune construction en élévation.
Mares, plans d'eau, bassins de rétention et cours d'eau – articles L.151-19 et L.151-23 du C.urb	Les mares, plans d'eau, bassins de rétention et cours d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments.

Protection des vues remarquables

Des vues remarquables sont également protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage.

Ces vues doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

Cheminements, sentes et liaisons douces

Les chemins, sentes et liaisons douces protégés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage. Ces éléments ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté au déplacement doux, et ce, en accord avec la commune.

ARTICLE 6 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 5 ans après la survenance de la destruction ou de la démolition s'il a été régulièrement édifié. La reconstruction à l'identique ne peut se réaliser si elle ne respecte pas le plan d'alignement existant.

ARTICLE 7 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés aux articles 4 du règlement des zones concernées. Le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres.

ARTICLE 9 – ESSENCES VEGETALES

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes peuvent être admises si elles ne sont pas envahissantes et donc de nature à porter atteinte à la biodiversité locale.

Espèces locales recommandées (source : CAUE du Loiret)

Abélia, Abelia grandiflora	Charme commun, Carpinus betulus	Groseillier à fleurs, Ribes sanguineum
Ajonc d'Europe, Ulex europaeus	Charme, Carpinus betulus	Hêtre, Fagus sylvatica
Alisier torminal, Sorbus torminalis	Chêne pédonculé, Quercus robur	Houx, Ilex aquifolium
Amélanchier, Amelanchier laevis	Cormier, Sorbus domestica	If, Taxus baccata
Aubépine, Crataegus monogyna	Cornouiller sanguin, Cornus sanguinea	Laurier du Portugal, Prunus lusitana
Bouleau pubescent, Betula pubescens	Cytise, Laburnum anagyroides	Laurier tin, Viburnum tinus
Bouleau verruqueux, Betula pendula	Églantier commun, Rosa canina	Lierre, Hedera helix
Bourdaine, Frangula alnus	Églantier rouge, Rosa rubiginosa	Merisier, Prunus avium
Buis, Buxus sempervirens	Érable champêtre, Acer campestre	Néflier, Mespilus germanica
Cassis, Ribes nigrum	Érable sycomore, Acer pseudoplatanus	Nerprun purgatif, Rhamnus catharticus
Cerisier de Sainte Lucie, Prunus mahaleb	Fusain d'Europe, Evonymus europaeus	Noisetier, Corylus avellana
Chalef, Eleagnus ebbingei	Genêt à balais, Cytisus scoparius	Peuplier blanc, Populus alba
Poirier sauvage, Pyrus pyraster	Robinier, Robinia pseudoacacia	Symphorine, Symphoricarpos rivularis
Pommier sauvage, Malus sylvestris	Rosier arbuste, Rosa rugosa	Tremble, Populus tremula
Pourpier de mer, Atriplex halimus	Saule marsault, Salix caprea	Troène, Ligustrum vulgare
Prunellier, Prunus spinosa	Sorbier des oiseleurs, Sorbus aucuparia	Viorne lantane, Viburnum lantana
Viorne Obier, Viburnum opulus		

ARTICLE 10 – EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11 – PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 12 - DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Ces destinations et sous-destinations des constructions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Habitation	• Logement • Hébergement	Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme. L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma	L'artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. L'artisanat et commerce de détail recouvre ainsi tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés...) et inclut l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure...). La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (ne comprend pas la restauration collective). Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels). Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... L'hébergement hôtelier et touristique recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Il s'applique ainsi à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du code général des impôts parmi lesquelles les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances... Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

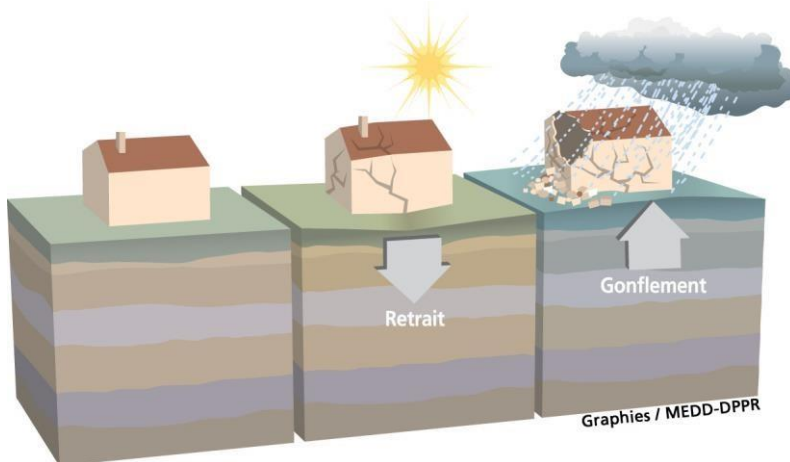
Destinations	Sous-destinations	Définition
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition	L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. L'entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données. Le bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs d'attraction.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Equipements sportifs • Autres équipements recevant du public	Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (stations d'épuration,...), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Les autres équipements recevant du public recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière	L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

ARTICLE 13 – DENSITES DES LOGEMENTS/HECTARE

Les densités de logements/ha imposées dans le règlement sont des densités brutes. Les espaces publics (voiries et réseaux divers) sont pris en compte.

ARTICLE 14 – RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Source :

<http://www.nord.gouv.fr>

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

ARTICLE 15 - LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DISTANCE

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

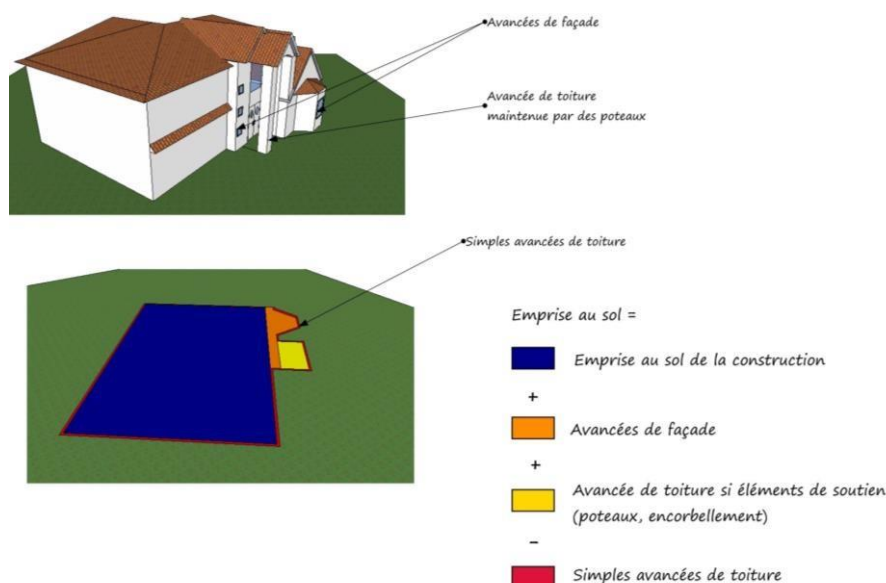
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

EMPLACEMENT RESERVE

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

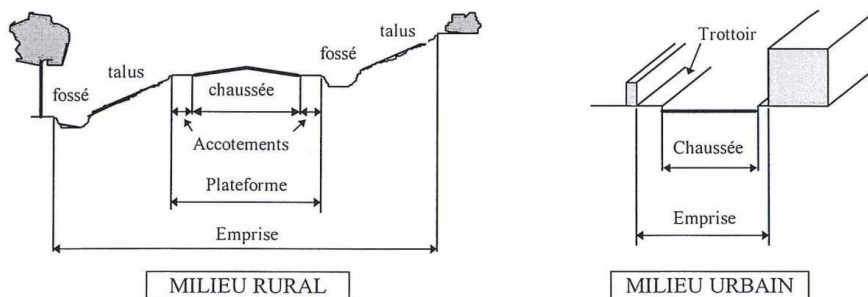
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs d'énergie électrique, de pylones, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Elévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

HAUTEUR TOTALE

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les pylônes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

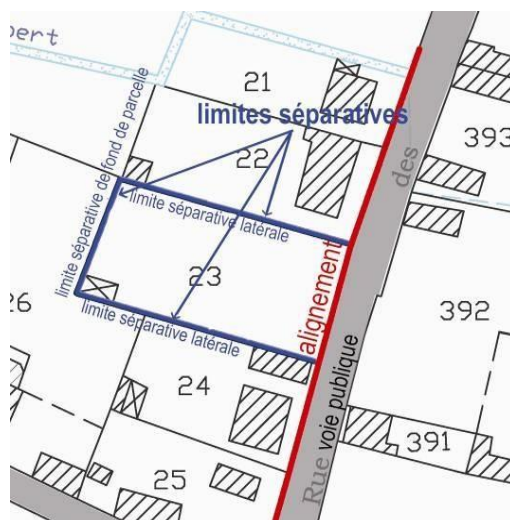
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Exemples : les limites latérales figurent en gras.

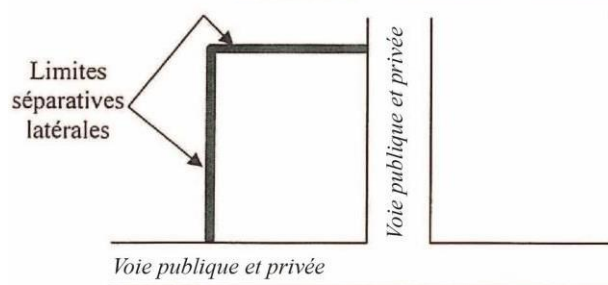


Fig 1

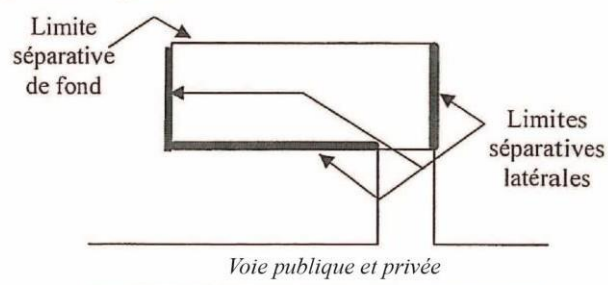


Fig 2

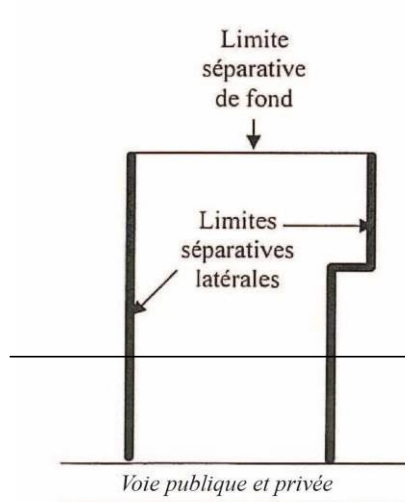


Fig 3

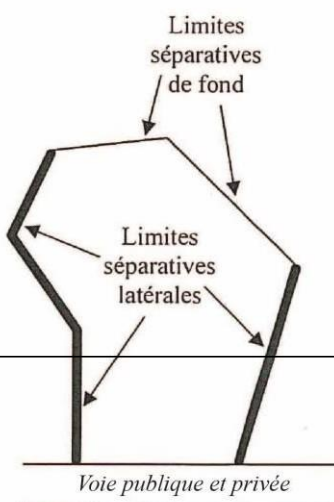


Fig 4

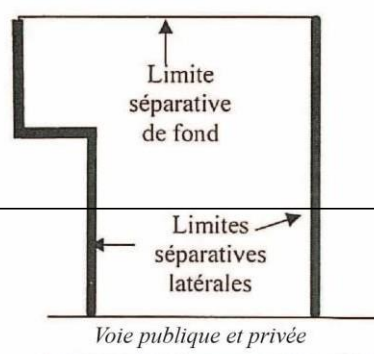


Fig 5

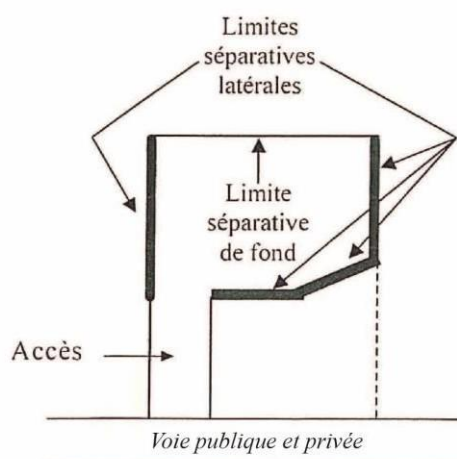


Fig 6

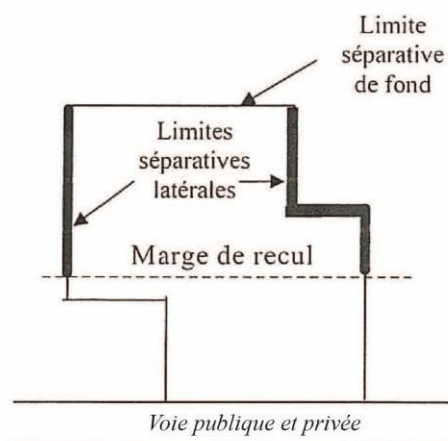


Fig 7

LOGEMENT

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...);
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ORIEL

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.

OUVERTURES DANS LES MURS (notion de jour)

Ces notions sont définies par le Code Civil :

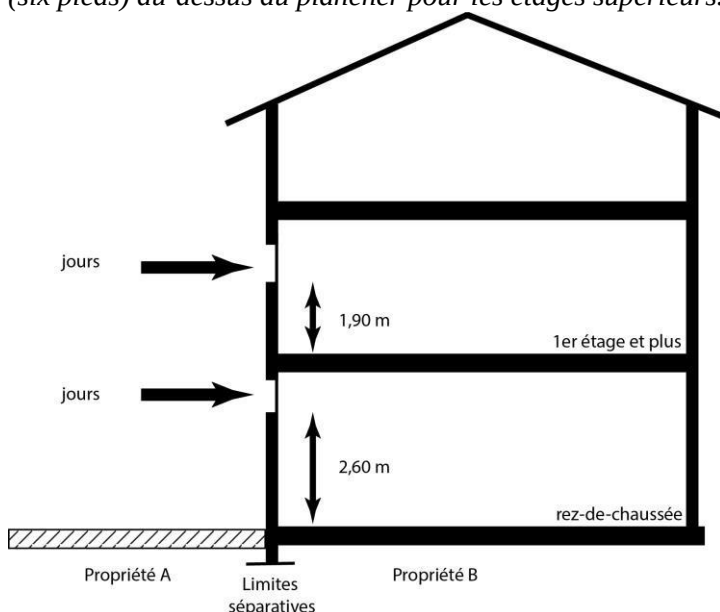
Article 676 :

« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »

Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »



L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

OUVRAGES EN SAILLIE

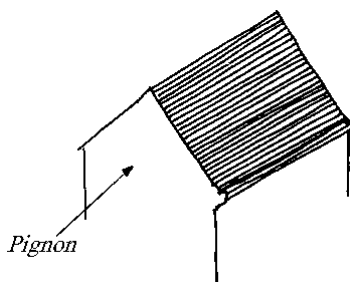
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON et MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

**PLANCHER**

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

RECU

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

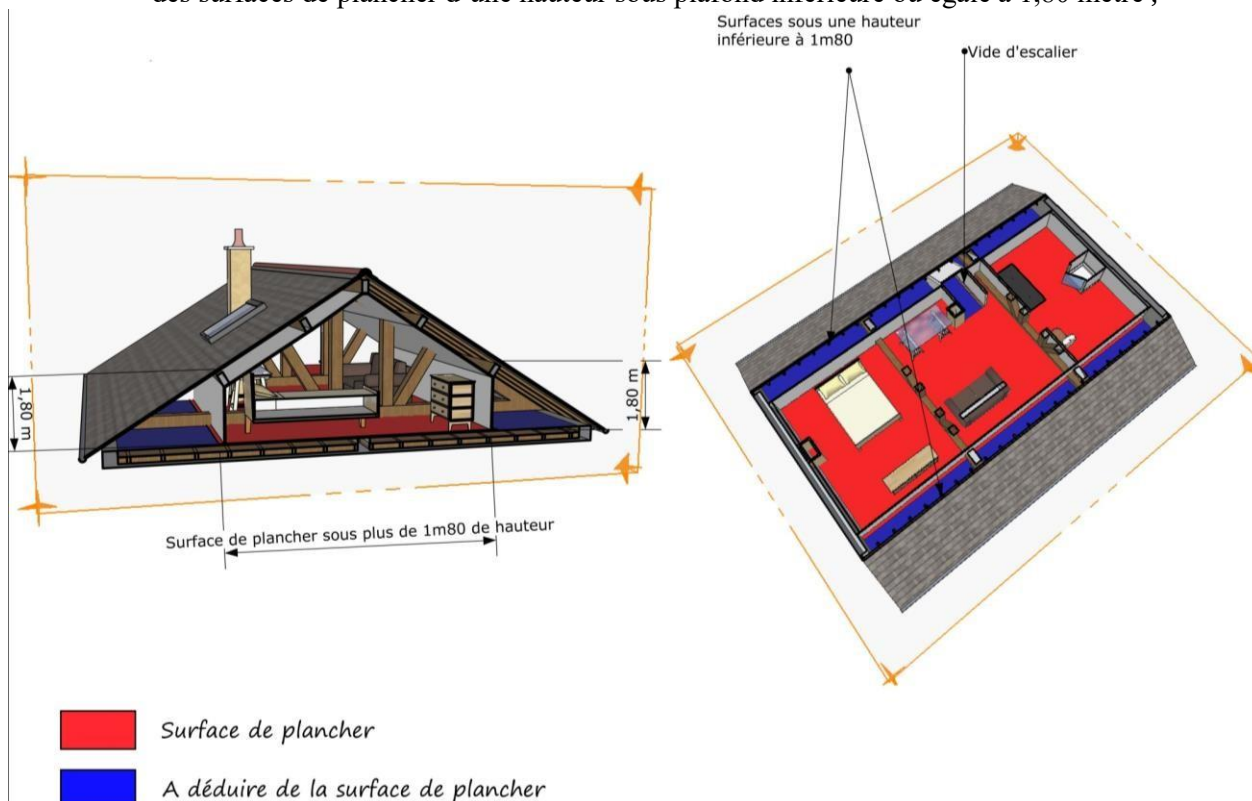
SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

SURFACE DE PLANCHER

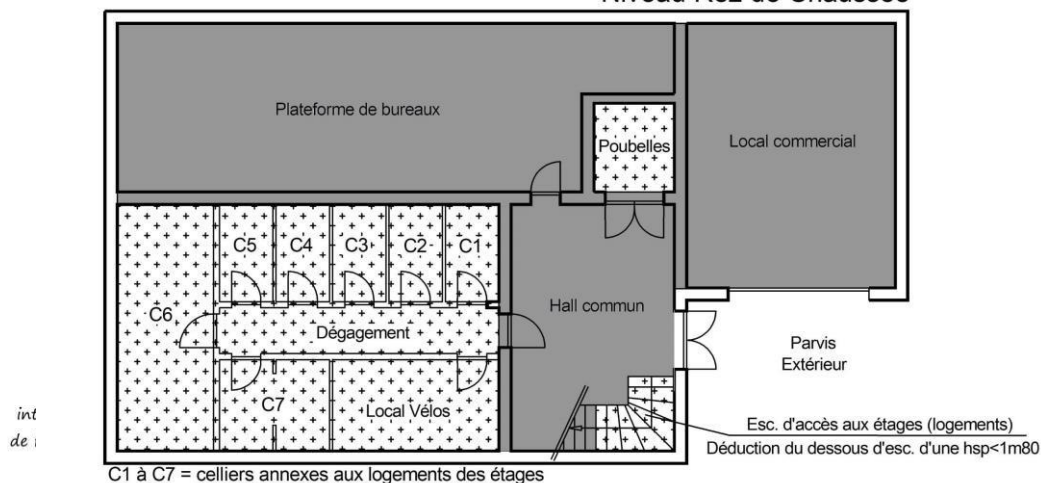
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

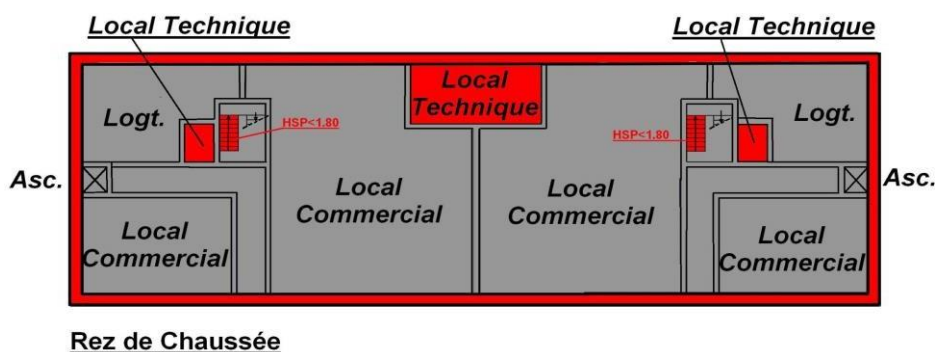


Surfaces
sous moins de
1m80 de hauteur

Immeuble mixte activité/habitation collective Niveau Rez de Chaussée



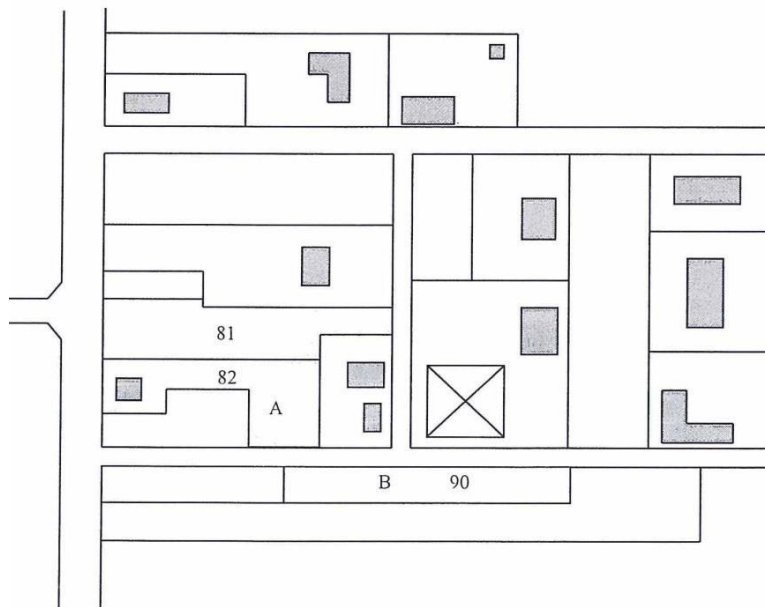
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets;



- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES OUVERTES AU PUBIC

La voie ouverte au public s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

VUES

Dispositions de l'article 678 du Code Civil :

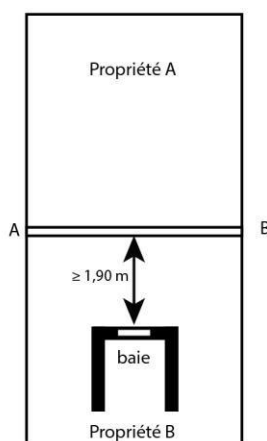
« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

Cet article précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

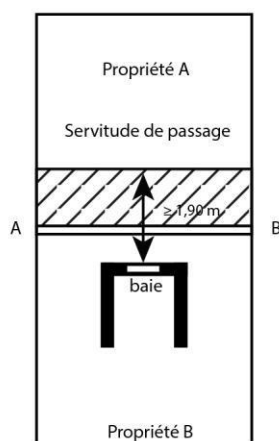
Dispositions de l'article 679 du Code Civil :

« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

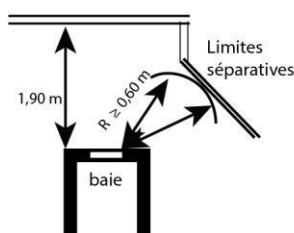
La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.



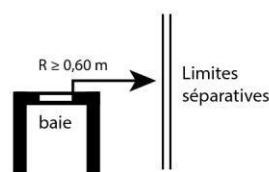
VUE DROITE



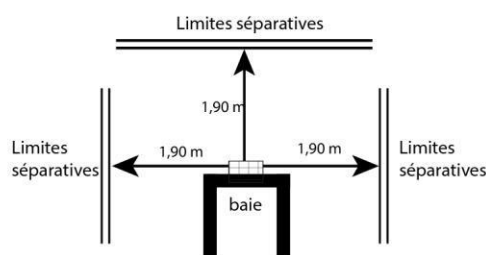
VUE DROITE
AVEC SERVITUDE DE PASSAGE



VUES OBLIQUES



VUES PAR COTE



VUES AVEC TERRASSE

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

TITRE 2

II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- Chapitre 1 UA : zone urbaine correspondant aux parties anciennes du village et à l'extension des parties anciennes du village
- Chapitre 2 UI : zone urbaine correspondant aux zones d'activités économiques existantes

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination de commerces de gros
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Dans le secteur inondable UA3, sont de plus interdits :

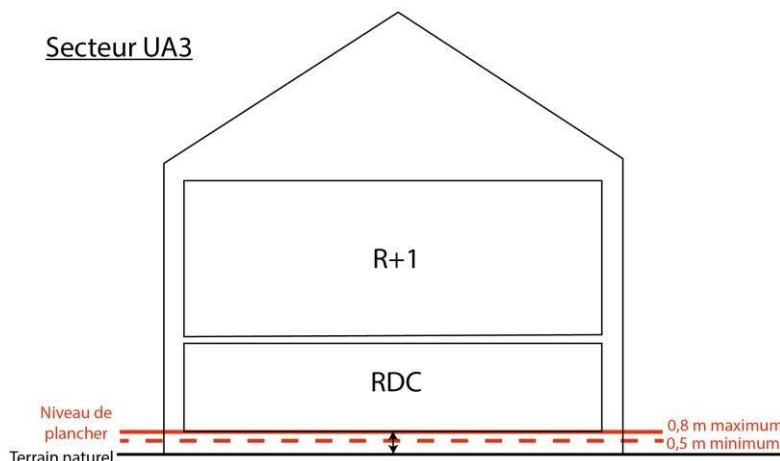
- Les constructions sur sous-sol
- Les constructions en un seul tenant ou en bande dont les dimensionnements seraient susceptibles de perturber notablement l'écoulement des crues
- Les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite
- Les centres de secours principaux
- Les installations de stockage et de fabrication de produits polluants relevant de législation des installations classées qui ne respecteraient pas les prescriptions particulières tenant compte du caractère inondable du site d'implantation.

ARTICLE UA-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions à destination industrielle et les constructions et installations soumises à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient (nuisances sonores, visuelles, olfactives, difficultés de circulation) et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,8 m calculés à partir du niveau de la voirie desservant le terrain.
- Dans le secteur UAc identifié sur les documents graphiques du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage.

- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.
- Dans le secteur inondable UA3, les constructions à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0.50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un second niveau habitable au premier étage.



Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments et ensembles à protéger (vues remarquables, espace libre protégé, alignement d'arbres, plans d'eau, cheminements) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Loire approuvé le 22 octobre 1999. La zone UA comporte un secteur inondable UA3 situé en aléa fort. Certaines occupations et utilisations du sol y sont interdites (confère article UA1). Les dispositions du PPRI s'imposent à celles du PLU.
- La zone UA est concernée par les périmètres de protection du forage d'eau potable (AP du 19 avril 2001 modifié le 20 août 2002). Dans le périmètre de protection rapprochée du forage, sont interdits les travaux souterrains, autres que les puits et forages, excavations et exploitations de matériaux d'une profondeur supérieure à 10 mètres ainsi que les installations soumises à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- La zone UA est localement concernée par le risque de ruissellement temporaire des eaux pluviales lors d'orage ou d'épisodes pluvieux (risque non matérialisé sur les documents graphiques).

Dans ce cadre, en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation et de ses caractéristiques.

ARTICLE UA-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

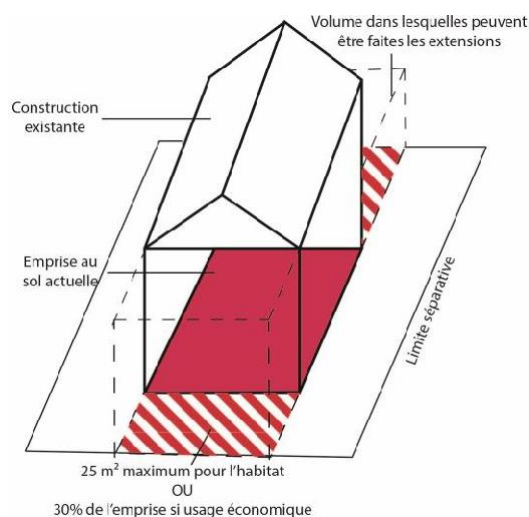
Dans le secteur UAc, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne le pourcentage de logements sociaux en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
ARTICLE UA-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**Emprise au sol des constructions**

1. **Hors du secteur inondable UA3** : il n'est pas fixé de règle.
2. **Dans le secteur inondable UA3** s'appliquent les dispositions suivantes :
 - 2.1 L'emprise maximale des constructions (annexes comprises) ne devra pas dépasser les valeurs suivantes :

	UA3
Constructions à usage d'habitation	10%
Constructions à usage d'activités économiques	20%
Serres	30%

- 2.2 Toutefois, pour les constructions existantes à la date du 18 juin 1996 qui dépasseraient ces valeurs une extension limitée exceptionnelle pourra être autorisée. Cette extension limitée exceptionnelle et unique ne devra pas dépasser 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et 30% de leur emprise pour les constructions à usage d'activités économiques.



Cette extension exceptionnelle et unique pourra également être admise pour les constructions existantes à la même date qui disposeraient d'une surface d'emprise au sol résiduelle inférieure à 25 m² pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à 30 % de leur emprise pour les constructions à usage d'activités économiques.

2.3 Les reconstructions des bâtiments existants qui dépasseraient les valeurs fixées en **2.1** sont autorisées avec emprise au sol au plus égale à celle qui était initialement bâtie sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.

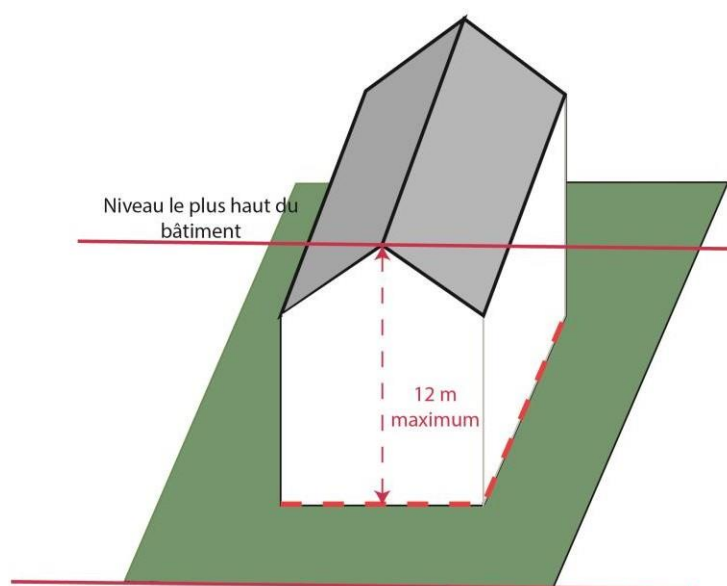
2.4 Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.

Hauteur des constructions

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
- soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

2. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.



3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

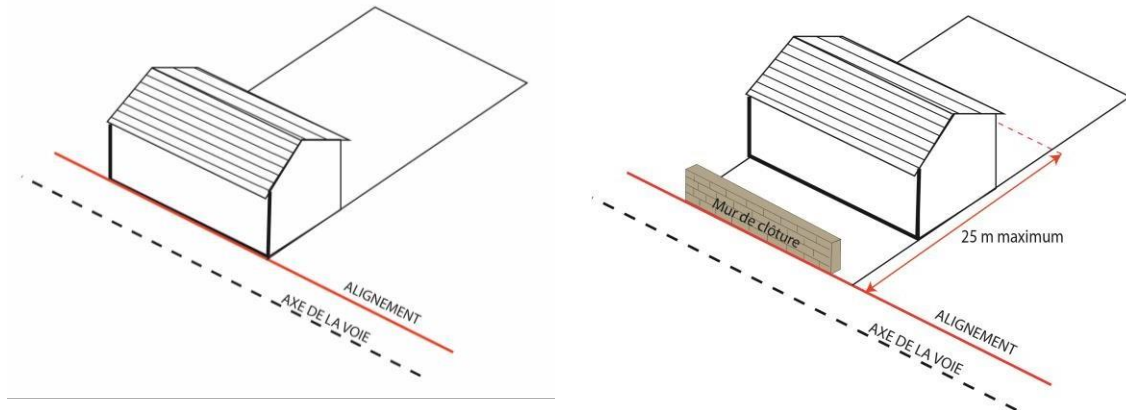
1. Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux emprises publiques.

2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe ci-après ne sont pas prises en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

3. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques doit être réalisée dans un souci de continuité des fronts bâtis au long des voies publiques. Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques
- soit en retrait de l'alignement. Dans ce cas, l'implantation totale des constructions en retrait de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique doit se faire dans une limite de 25 m maximum de profondeur depuis l'alignement (hormis pour le secteur UAc), à condition que la

continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'une clôture définie à l'article UA-5 dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.



4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la profondeur initiale de l'implantation de la construction
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

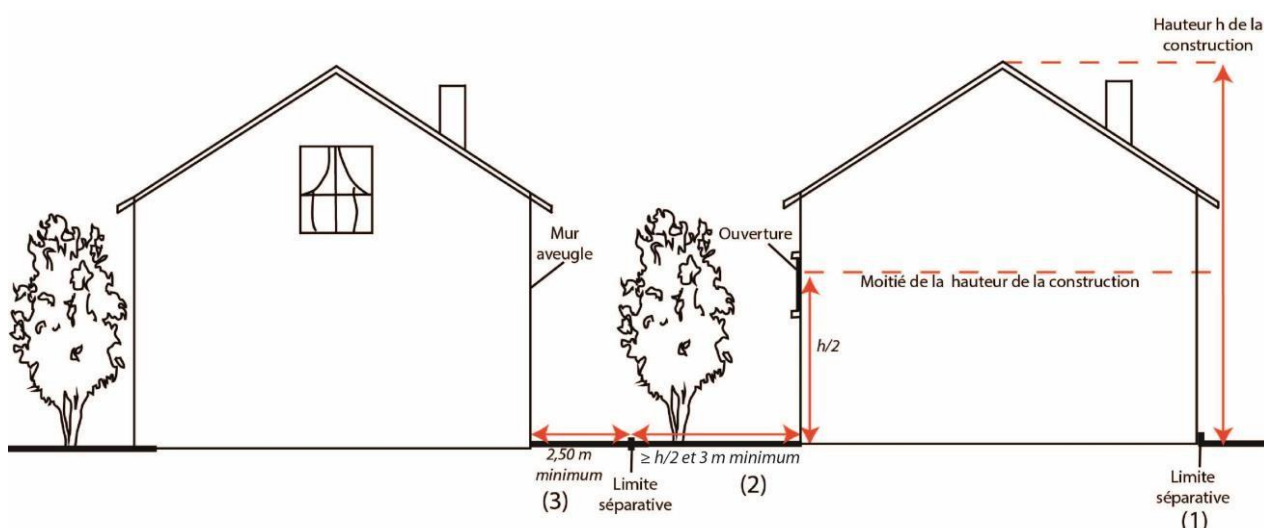
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après :

- La hauteur prise en compte est la hauteur totale.
- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
 - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (1),
- Soit en respectant un retrait (en limite séparative de fond, le retrait doit être respecté) :
 - ne pouvant être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues. (2)
 - au moins égale à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ». (3)

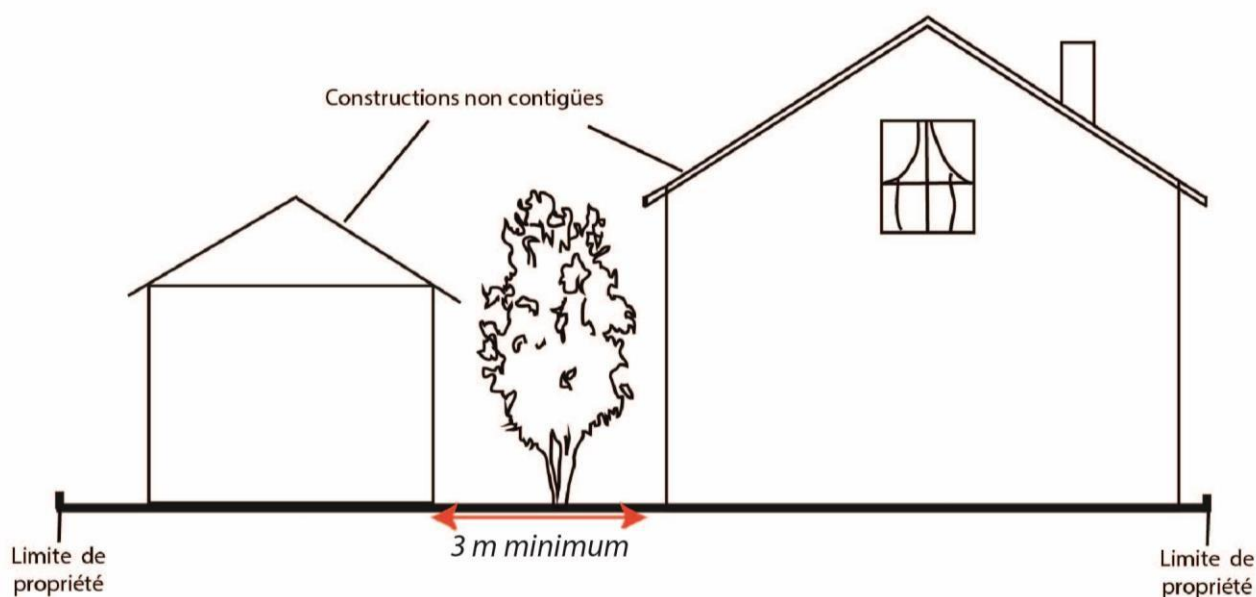


3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les piscines non couvertes,
- les annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Lors de la détermination de la distance précisée au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les constructions suivantes : toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade.
2. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.



3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- les piscines non couvertes,
- les annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UA-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction. Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Les volets roulants et les volets en plastique sont proscrits.

Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles,

2.1 Interventions sur le bâti ancien de qualité existant

Les interventions (réhabilitation, extension ou aménagement) sur le bâti ancien de qualité existant doivent conserver au minimum le caractère existant de la construction ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise sont dans la mesure du possible restaurées avec ces matériaux.
- la création de nouvelles ouvertures en façade est faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches sont obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- les rénovations d'appareils de pierre ou de brique sont réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.

2.2 Les constructions nouvelles

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments sont conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

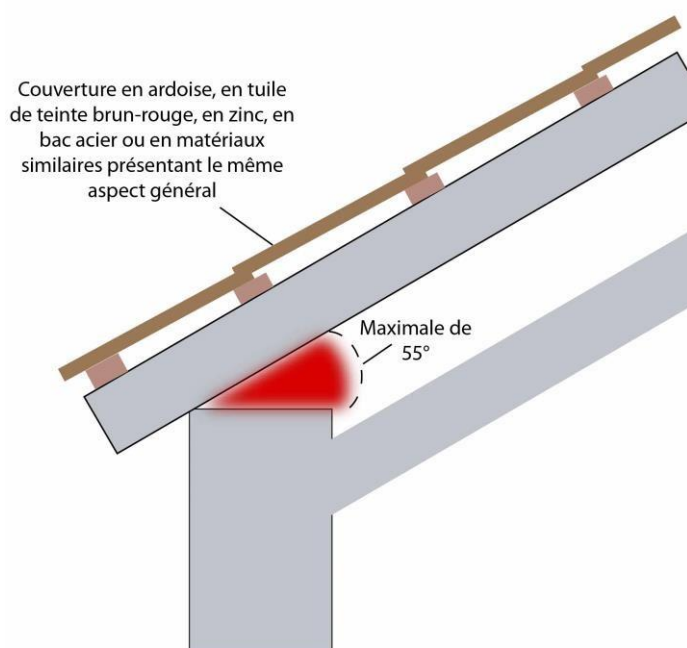
Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

Toiture et couverture

Les toitures de toutes les constructions, à l'exception :

- des constructions à destination d'exploitation agricole, d'industrie et d'artisanat et de commerce de détail,
- des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
- de certaines extensions vitrées de taille limitée (vérandas, auvents...),
- de certaines annexes (liaisons couvertes, bâtiments de moins de 3,50 mètres de hauteur totale, abris de jardin de moins de 12 m2) non visibles de l'espace public,



doivent avoir:

- une pente maximale de 55°
- une couverture en ardoises ou matériaux similaires présentant le même aspect général
- une couverture en tuiles de teinte brun-rouge ou matériaux similaires présentant le même aspect général
- une couverture en zinc, bac acier ou matériaux similaires présentant le même aspect général

Pour toutes les constructions, les dépassements de toitures en pignons, sont interdits. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture ; elles sont encastrées dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large.

Facade – Parements extérieurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à destination d'habitation qu'aux clôtures à l'alignement et aux annexes.

Pour les couleurs des enduits et menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant notamment de l'habitat traditionnel de la région.

3- Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète.

Hors du secteur inondable UA3, les clôtures à l'alignement de la voie sont d'une hauteur maximale de 1,60 m (hors pilier) et sont constituées :

- soit avec un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximale, surmonté ou non d'éléments ajourés en métal ou bois (barreaudage, grille, grillage, lices)
- soit seulement d'éléments ajourés en métal ou bois doublés ou non d'une haie vive
- soit de murs pleins en maçonnerie de même aspect, teinte et matériaux que les façades des bâtiments.

En bordure des limites séparatives, les clôtures sont d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors pilier) et constituées soit des éléments prévus ci-dessus à l'alignement ou soit de grillage ou soit d'éléments opaques (en bois, métal, composite, ...). En cas de clôture en grillage, il doit être aménagé des

ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux clôtures d'élevages et aux clôtures en bordure de la voie ferrée. Le long de la voie ferrée, les clôtures peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans le secteur inondable UA3, les clôtures ont une hauteur maximale de 1,60 mètre et doivent être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Toutefois les clôtures existantes peuvent être reconstruites selon leurs caractéristiques actuelles.

Les murs anciens existants sont dans la mesure du possible préservés et remis en état.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

4- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale.

Les prescriptions de la partie 2.2 relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

5- Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

ARTICLE UA-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, hormis en secteur UAc, 40% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat).

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

En outre, dans le secteur UAc, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les

orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

Plantations existantes

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Marge de recul

A l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres. Dans le cas où la marge de recul est supérieure à 3 m, la partie traitée en jardin d'agrément est au minimum de 3 m.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre d'ornement ou fruitier au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UA-7 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

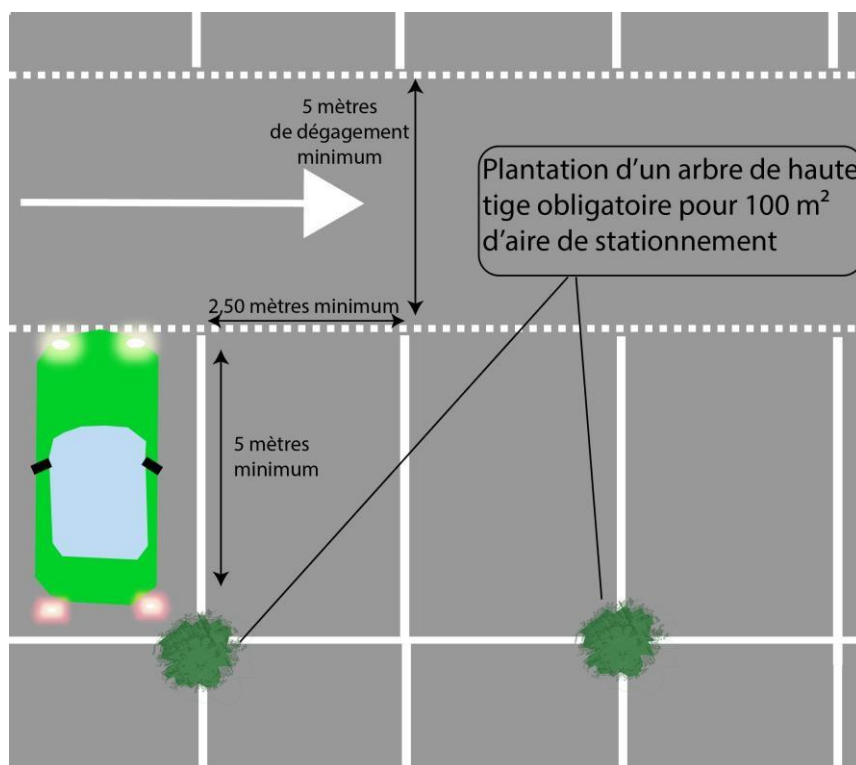
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

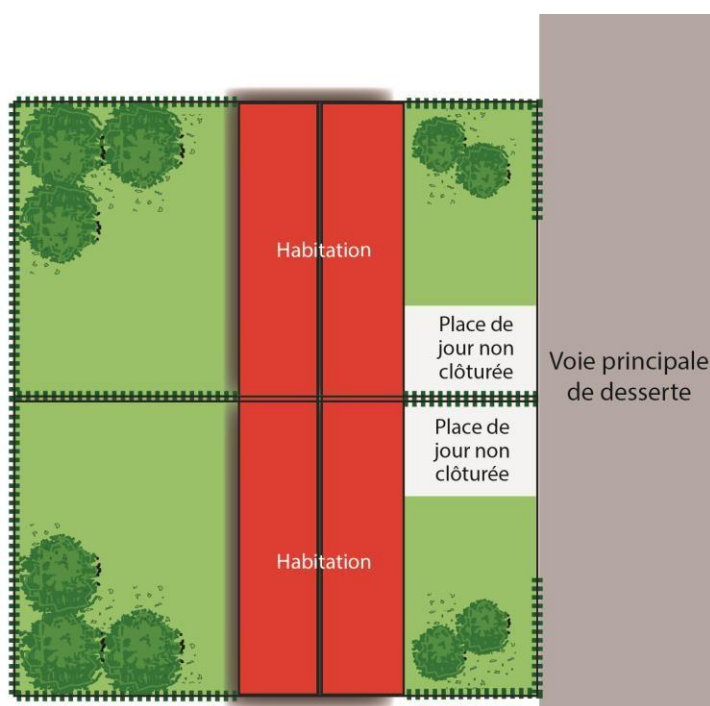
Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et d'activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins une place de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher de logement avec un minimum de deux places par logement. Parmi ces places, une place minimum doit être aménagée en place de jour selon le principe ci-dessous.



Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10% du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé au moins une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement

est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m² dans une même construction.

Constructions à destination industrielle

Il est créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 1000 m². Au-delà de ce seuil de 1000 m², il est créé 0,5 place de stationnement par tranche entamée supplémentaire de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 15 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

De plus, les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, dans le secteur UAC, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

ARTICLE UA-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Le branchement au réseau collectif des eaux pluviales de ruissellement provenant des rampes d'accès aux sous-sols doit se faire par gravité.

En outre, pour les constructions situées à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de Foisnard-Galerie, les rejets d'eaux pluviales doivent se faire sans infiltration et sans lien direct avec la nappe.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UI-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- En secteur UIb les constructions à destination industrielle
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges à l'air libre.

ARTICLE UI-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 90 m² de surface de plancher maximum par unité foncière.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,8 m calculés à partir du niveau de la voirie desservant le terrain.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées

Protections, risques, nuisances

- Des éléments et ensembles à protéger (espace boisé classé, alignement d'arbres, merlon paysager, plans d'eau) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

ARTICLE UI-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

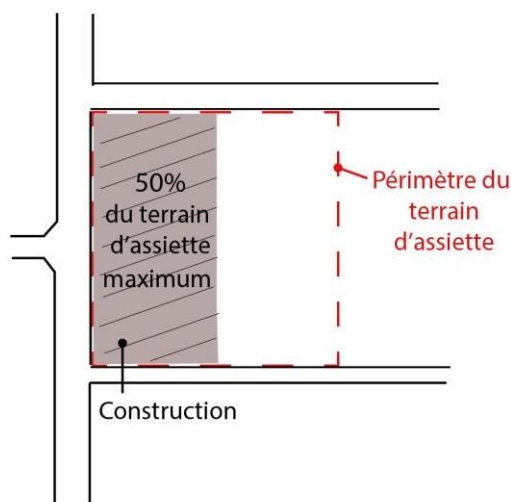
Sans objet.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UI-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

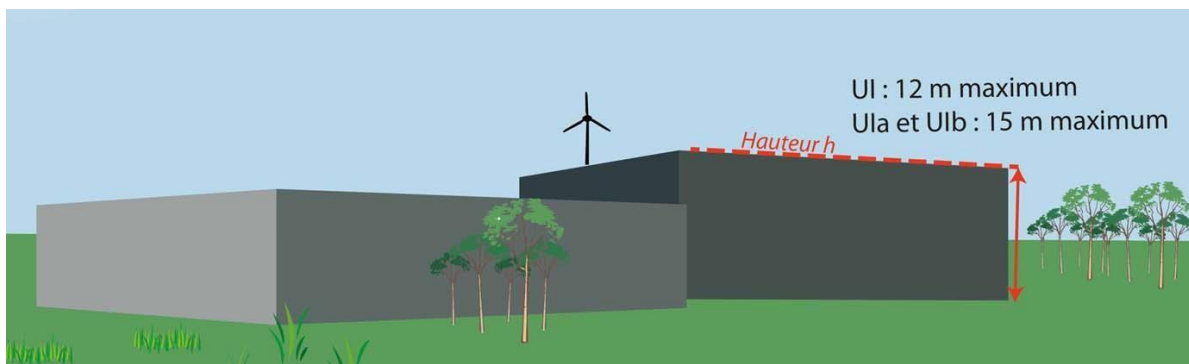
1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :



- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone,
- l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.

Hauteur des constructions

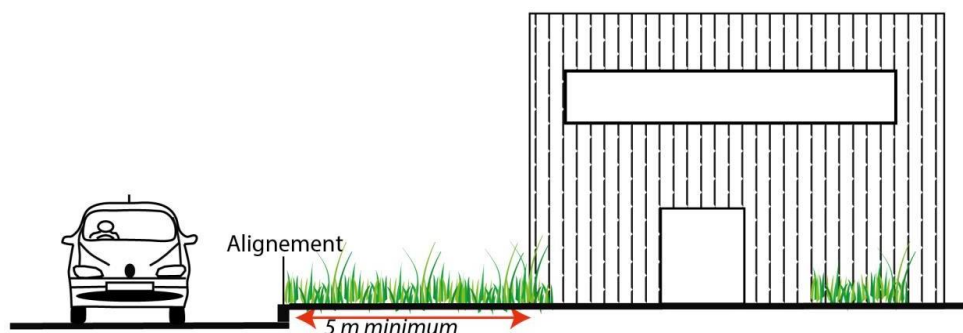
1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du terrain naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.
2. En zone UI, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.
3. En secteurs UIa et UIb, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.



4. Ces hauteurs limites peuvent cependant être dépassées pour des installations diverses de faibles emprises telles que : cheminées, réservoirs...
5. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.
 - Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

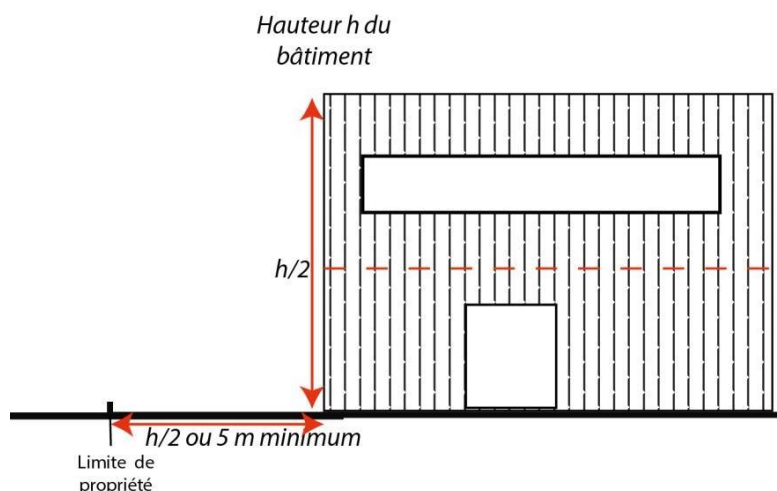
1. Les dispositions du présent article s'appliquent :
 - aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques ;
 - aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.
2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe ci-après ne sont pas prises en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.
3. Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie à l'exception des constructions de faible importance, telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, postes de transformation...



4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après :
 - La hauteur prise en compte est la hauteur totale.
 - Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
 - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.
2. Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait ne pouvant être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 5 mètres.



3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Aspect général – Parements extérieurs

Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt sont occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition du bâtiment.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

L'ensemble des volumes construits présente préférentiellement une seule teinte homogène. Néanmoins, des teintes différentes peuvent être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles...

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit.

2. Les clôtures

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres et les portails doivent être à la même hauteur que la clôture.

Ne sont autorisées que les clôtures suivantes :

- les grillages rigides, métalliques ou plastifiés, avec soubassement bétonné, doublés de haies vives ou non. Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.
- les murs pleins crépis ou enduits.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux clôtures d'élevages et aux clôtures en bordure de la voie ferrée. Le long de la voie ferrée, les clôtures peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

3. Implantation des éoliennes domestiques

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique, ... et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

ARTICLE UI-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, 20% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

Plantations existantes

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Marge de recul

A l'exception des accès, les marges de recul sur voie sont paysagées et plantées par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre par 25 m².

Aires de stationnement en surface

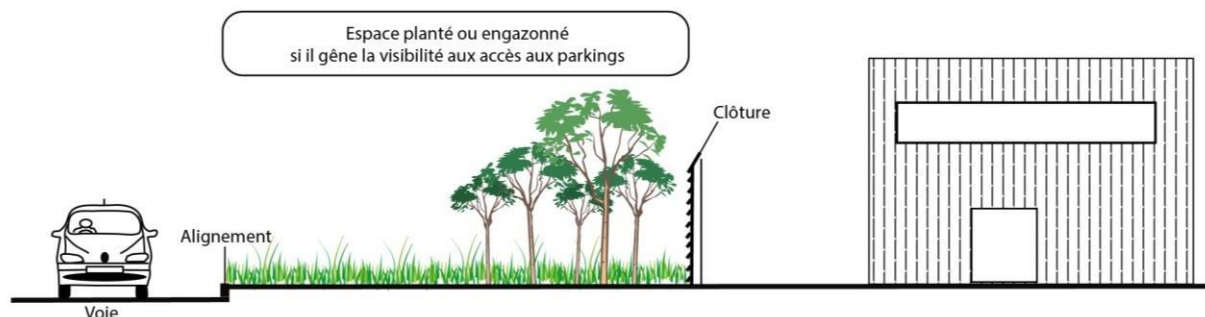
Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Aires de stockage

Les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

Clôture

Si la clôture est en retrait de l'alignement, l'espace compris entre l'alignement et celle-ci doit être planté, ou seulement engazonné si les plantations sont de nature à gêner la visibilité aux accès aux parkings et aux carrefours.



ARTICLE UI-7 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

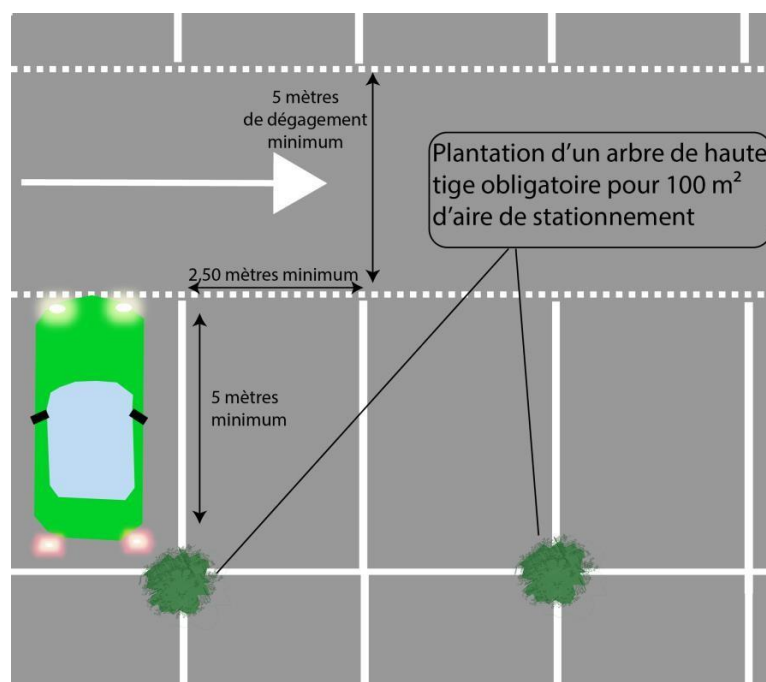
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 - Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Tous les établissements doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination de bureaux

Il est créé au moins une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement

est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination industrielle, d'entrepôt et de commerces de gros

Il est créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 1000 m². Au-delà de ce seuil de 1000 m², il est créé 0,5 place de stationnement par tranche entamée supplémentaire de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 15 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service, d'industrie et d'entrepôt : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UI-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur de plate-forme de 10 mètres au minimum, avec une chaussée de 6 m. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

De plus, les voies nouvelles publiques ou privées qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

ARTICLE UI-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

a) Eaux usées industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues. A défaut de branchement sur un réseau public, les eaux usées industrielles doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

b) Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

En cas de rejet des eaux pluviales au réseau collectif, une limitation de débit peut être imposée avant rejet en fonction des caractéristiques du réseau.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

TITRE 3

III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- **Chapitre 1 - AUh** : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat
- **Chapitre 2 - AUI** : zone à urbaniser à vocation dominante d'activités

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AUH-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

ARTICLE AUH-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Dans le secteur AUha, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.
- Dans le secteur AUhb, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.
- Les constructions à destination industrielle et les constructions et installations soumises à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient (nuisances sonores, visuelles, olfactives, difficultés de circulation) et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,8 m calculés à partir du niveau de la voirie desservant le terrain.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments et ensembles à protéger (cheminements) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- La zone AUH est concernée par les périmètres de protection du forage d'eau potable (AP du 19 avril 2001 modifié le 20 août 2002). Dans le périmètre de protection rapprochée du forage, sont interdits les travaux souterrains, autres que les puits et forages, excavations et exploitations de matériaux d'une profondeur supérieure à 10 mètres ainsi que les installations soumises à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE AUH-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le secteur AUha, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne le pourcentage de logements sociaux en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

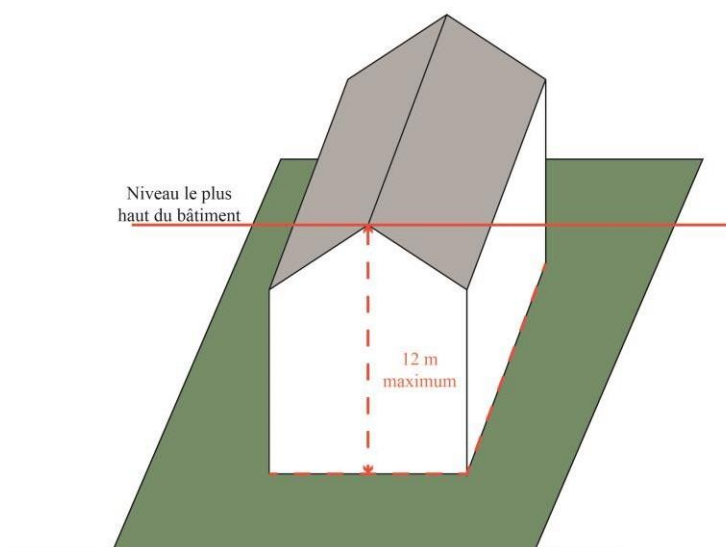
ARTICLE AUH-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Dans chacun des secteurs AUha et AUhb, les constructions doivent respecter une densité d'environ 15 logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

Hauteur des constructions

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
 - soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
 - soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.
2. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.



3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de la voie.

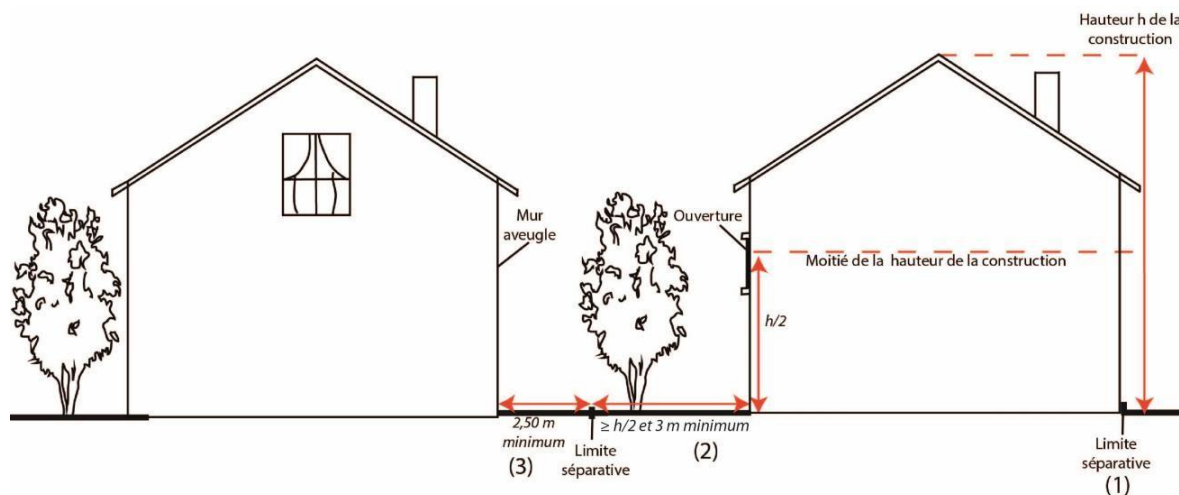
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après :

- La hauteur prise en compte est la hauteur totale.
- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
 - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales (1),
- Soit en respectant un retrait (en limite séparative de fond, le retrait doit être respecté) :
 - ne pouvant être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues. (2)
 - Au moins égale à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ». (3)



3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les piscines non couvertes,
- les annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

Implantation des constructions par rapport à la voie ferrée Orléans-Tours

Dans le secteur AUha, les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 20 mètres minimum calculés à partir de l'axe de la voie ferrée.

ARTICLE AUH-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère

ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Les constructions nouvelles

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- comme les constructions en bois

peuvent déroger aux dispositions générales du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

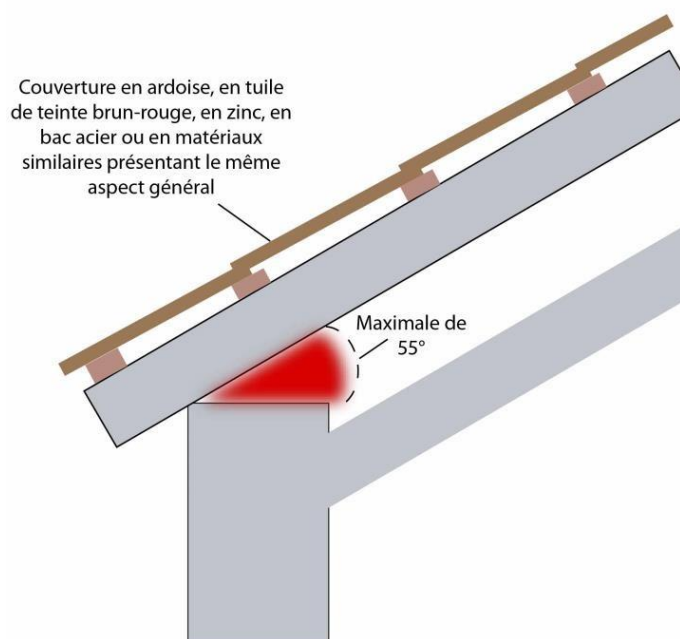
Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

Toiture et couverture

Les toitures de toutes les constructions, à l'exception :

- des constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
- de certaines extensions vitrées de taille limitée (vérandas auvents...),
- de certaines annexes (liaisons couvertes, bâtiments de moins de 3,50 mètres de hauteur totale, abris de jardin de moins de 12 m²) non visibles de l'espace public,



doivent avoir :

- une pente maximale de 55°,
- une couverture en ardoises ou matériaux similaires présentant le même aspect général.
- une couverture en tuiles de teinte brun-rouge ou matériaux similaires présentant le même aspect général
- une couverture en zinc, bac acier ou matériaux similaires présentant le même aspect général.

Pour toutes les constructions, les dépassements de toitures en pignons, sont interdits. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin de moins de 20

m² d'emprise.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges.
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture ; elles sont encastrées dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large.

Facade – Parements extérieurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à destination d'habitation qu'aux clôtures à l'alignement et aux annexes.

Pour les couleurs des enduits et menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant notamment de l'habitat traditionnel de la région.

2- Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète.

Les clôtures à l'alignement de la voie sont d'une hauteur maximale de 1,60 m (hors pilier) et sont constituées :

- soit avec un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximale, surmonté ou non d'éléments ajourés en métal ou bois (barreaudage, grille, grillage, lices)
- soit seulement d'éléments ajourés en métal ou bois doublés ou non d'une haie vive
- soit de murs pleins en maçonnerie de même aspect, teinte et matériaux que les façades des bâtiments.

En bordure des limites séparatives, les clôtures sont d'une hauteur maximale de 1,80 m (hors pilier) et constituées soit des éléments prévus ci-dessus à l'alignement ou soit de grillage ou soit d'éléments opaques (en bois, métal, composite, ...). En cas de clôture en grillage, il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

3- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale.

Les prescriptions de la partie 1 relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

4- Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

ARTICLE AUH-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

Dans les secteurs AUha et AUhb, a minima, 40% de la superficie de chaque lot constructible est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une

continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat).

Dans les secteurs AUha et AUhb, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

Plantations existantes

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Marge de recul

A l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres. Dans le cas où la marge de recul est supérieure à 3 m, la partie traitée en jardin d'agrément est au minimum de 3 m.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre d'ornement ou fruitier au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE AUH-7 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui

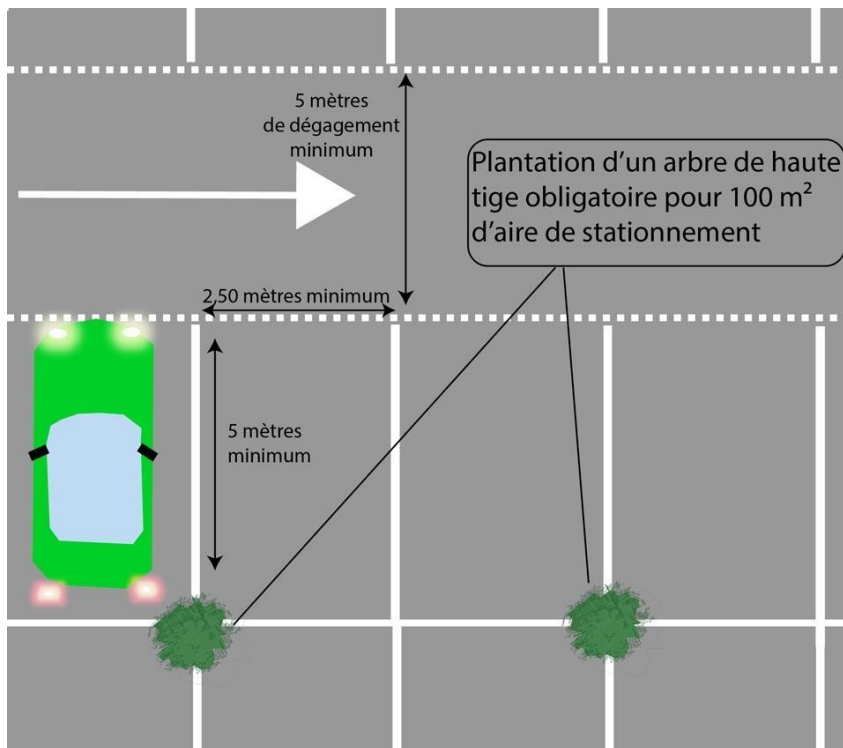
aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

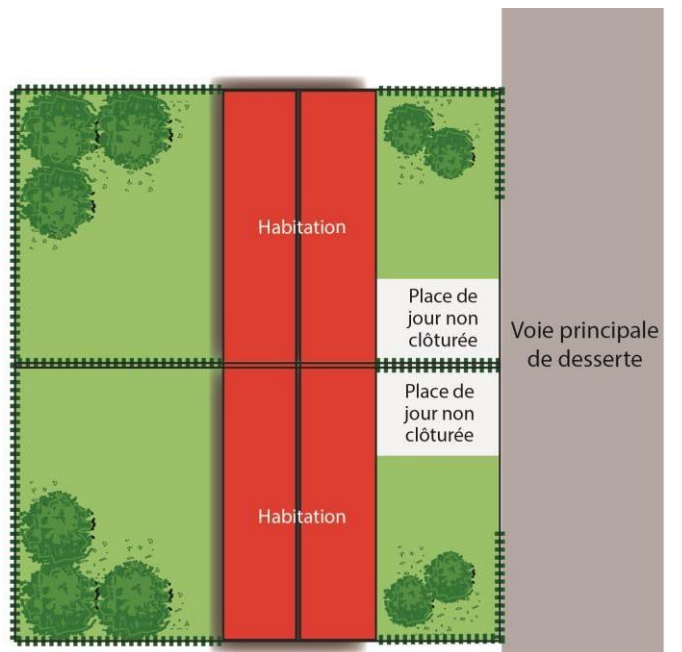
Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et d'activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins une place de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher de logement avec un minimum de deux places par logement. Parmi ces places, une place minimum doit être aménagée en place de jour selon le principe ci-dessous.



Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10% du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé au moins une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m² dans une même construction.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 15 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.



Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.



SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AUH-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, dans toute la zone, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

ARTICLE AUH-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce



cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Le branchement au réseau collectif des eaux pluviales de ruissellement provenant des rampes d'accès aux sous-sols doit se faire par gravité.

En outre, pour les constructions situées à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de Foisnard-Galerie, les rejets d'eaux pluviales doivent se faire sans infiltration et sans lien direct avec la nappe.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.



CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AUI-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges à l'air libre.

ARTICLE AUI-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Dans l'ensemble de la zone, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, notamment ceux prévus par les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP)
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 90 m² de surface de plancher maximum par unité foncière
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,8 m calculés à partir du niveau de la voirie desservant le terrain.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées

Protections, risques, nuisances

- Des éléments et ensembles à protéger (alignement d'arbres) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

ARTICLE AUI-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

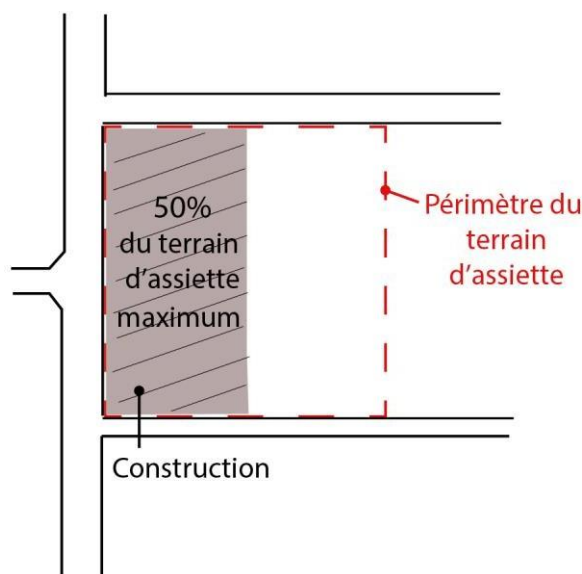
Sans objet.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUI-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette.



2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Hauteur des constructions

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du terrain naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.
2. **Hormis en secteur AUIa**, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.



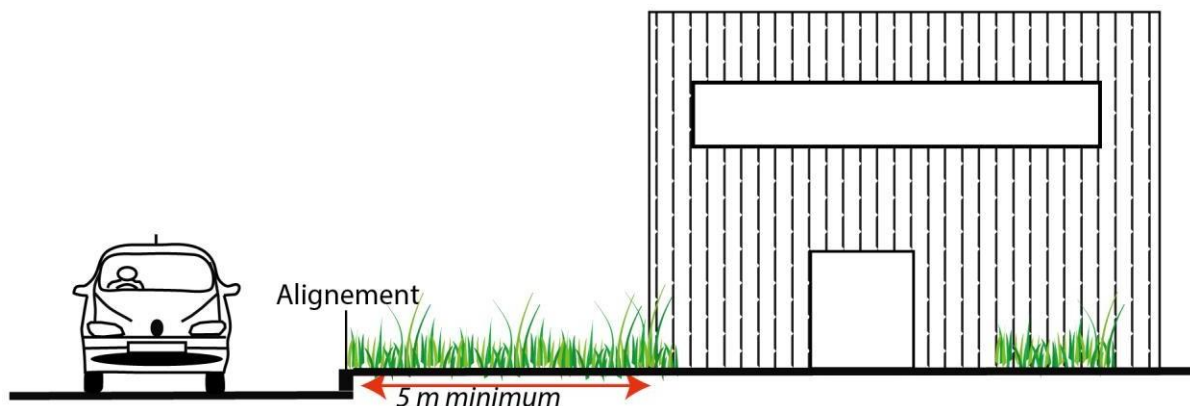


3. En secteur AUIa, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 25 mètres.

4. Ces hauteurs limites peuvent cependant être dépassées pour des installations diverses de faibles emprises telles que : cheminées, réservoirs...
5. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

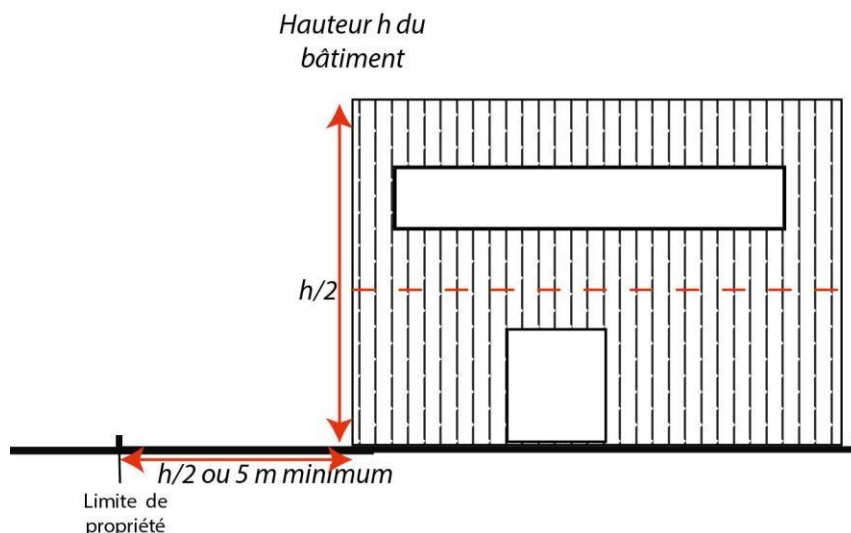
1. Les dispositions du présent article s'appliquent :
- aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques ;
 - aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.
2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe ci-après ne sont pas prises en compte toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.
3. Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie à l'exception des constructions de faible importance, telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, postes de transformation...



4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après :
- La hauteur prise en compte est la hauteur totale.
 - Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
 - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.
2. Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait ne pouvant être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 5 mètres.



3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUI 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Aspect général – Parements extérieurs

Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt sont occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition du bâtiment.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

L'ensemble des volumes construits présente préférentiellement une seule teinte homogène. Néanmoins, des teintes différentes peuvent être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles...

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement.



L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit.

2. Les clôtures

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres et les portails doivent être à la même hauteur que la clôture.

Ne sont autorisées que les clôtures suivantes :

- les grillages rigides, métalliques ou plastifiés, avec soubassement bétonné, doublés de haies vives ou non. Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.
- les murs pleins crépis ou enduits.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux clôtures d'élevages et aux clôtures en bordure de la voie ferrée. Le long de la voie ferrée, les clôtures peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

3. Implantation des éoliennes domestiques

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.



ARTICLE AUI-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, 20% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°4 du PLU).

Plantations existantes

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Marge de recul

A l'exception des accès, les marges de recul sur voie sont paysagées et plantées par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre par 25 m².

Aires de stationnement en surface

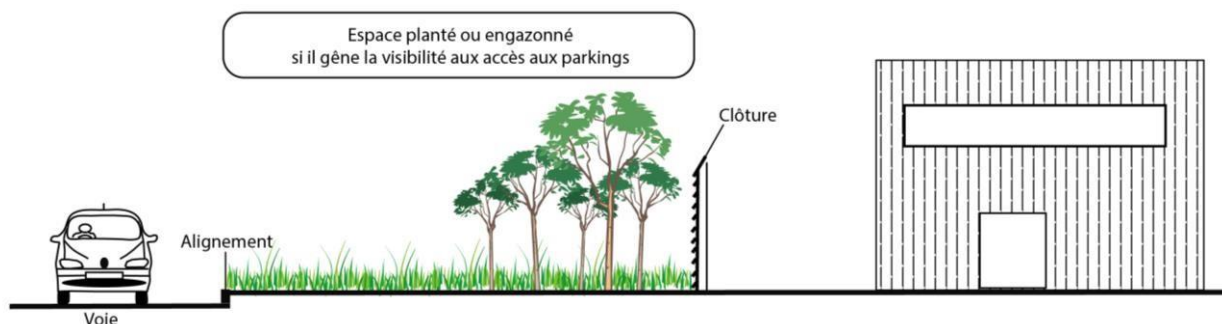
Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Aires de stockage

Les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

Clôture

Si la clôture est en retrait de l'alignement, l'espace compris entre l'alignement et celle-ci doit être planté, ou seulement engazonné si les plantations sont de nature à gêner la visibilité aux accès aux parkings et aux carrefours.



ARTICLE AUI-7 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

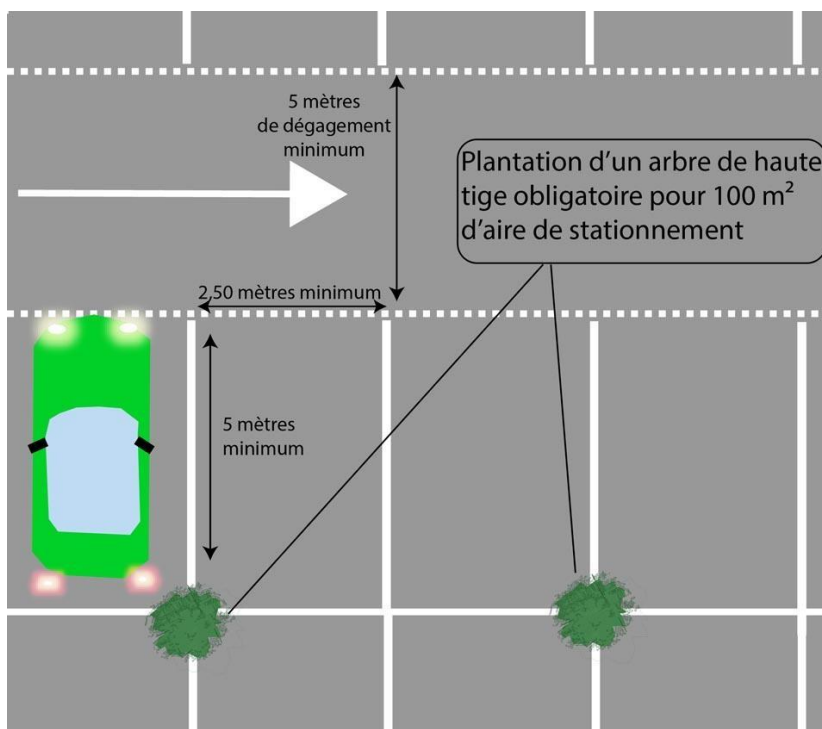
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 - Stationnement des véhicules motorisés

b) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum.





L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Tous les établissements doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination de bureaux

Il est créé au moins une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination industrielle, d'entrepôt et de commerces de gros

Il est créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 1000 m². Au-delà de ce seuil de 1000 m², il est créé 0,5 place de stationnement par tranche entamée supplémentaire de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 15 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.



Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service, d'industrie et d'entrepôt : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AUI-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.



Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

Les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur de plate-forme de 10 mètres au minimum, avec une chaussée de 6 m. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

De plus, les voies nouvelles publiques ou privées qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, dans toute la zone, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°4 du PLU).

ARTICLE AUI-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues. A défaut de branchement sur un réseau public, les eaux usées industrielles doivent être traitées en assainissement autonome et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

Assainissement des eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement. A défaut de branchement sur un réseau public, les eaux usées domestiques doivent être traitées en assainissement autonome et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.



En cas de rejet des eaux pluviales au réseau collectif, une limitation de débit peut être imposée avant rejet en fonction des caractéristiques du réseau.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

TITRE 4

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- A : zone agricole
- N : zone naturelle

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.



CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article A-2.

ARTICLE A-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Hormis en secteur Ap :

- Les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à un logement par exploitation et implantées à moins de 50 mètres des bâtiments principaux, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées
- La diversification de l'activité agricole au sein des exploitations agricoles existantes :
 - exploitations équestres de dressage, d'entraînement et haras
 - transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
 - structures d'accueil touristique, notamment d'hébergement touristique et de restauration, par la réutilisation des bâtiments de l'exploitation agricole existante
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,8 m calculés à partir du niveau de la voirie desservant le terrain
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées.

En secteur Ap :

- Les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation de serres de production maraîchère.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments et ensembles à protéger (espaces boisés classés, vues remarquables, boisement protégé, alignement d'arbres, mares et plans d'eau, cheminements) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.



- En dehors des parties actuellement urbanisées, dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A10 et dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 2152 (bandes non représentées sur le plan de zonage), s'appliquent les interdictions particulières instituées par l'article L111.6° du code de l'urbanisme ; les dispositions en question s'ajoutent aux dispositions de l'article A-4 du règlement.
- La zone A est concernée par les périmètres de protection du forage d'eau potable (AP du 19 avril 2001 modifié le 20 août 2002). Dans le périmètre de protection rapprochée du forage, sont interdits les travaux souterrains, autres que les puits et forages, excavations et exploitations de matériaux d'une profondeur supérieure à 10 mètres.
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

ARTICLE A-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Hauteur des constructions

1. La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus haut (faîtage ou acrotère).
Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.
2. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.
3. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour :
 - l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes sous réserve après aménagement de ne pas dépasser la hauteur initiale.
 - les ouvrages spéciaux (silos) sous réserve d'être compatible avec le site.
 - Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 mètres, mesuré à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives de propriété.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
 - l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE A-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux bâtiments qu'aux clôtures à l'alignement et bâtiments annexes et à l'entretien comme à la construction.

Les clôtures autres qu'agricoles, s'il en est construit, seront aussi simples et sobres que possible.

Les bâtiments d'exploitation agricole

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.



Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

ARTICLE A-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, une haie arborée doit être plantée tout autour du bâtiment avec des essences locales.

ARTICLE A-7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.



ARTICLE A-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées (hormis à l'intérieur des périmètres de protection du captage d'eau potable communal) par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur ; les dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Le branchement au réseau collectif des eaux pluviales de ruissellement provenant des rampes d'accès aux sous-sols devra se faire par gravité.

En outre, pour les constructions situées à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de Foisnard-Galerie, les rejets d'eaux pluviales doivent se faire sans infiltration et sans lien direct avec la nappe.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article N-2.

Dans les secteurs Na (Na1, Na2, Na3 et Na4) les modes d'occupation du sol incompatibles avec la réglementation sur les zones submersibles sont interdites, notamment :

- Les extractions de matériaux dans le lit de la Loire
- Toutes les constructions et occupations des sols qui, par leurs dimensions trop importantes, leur implantation et leur configuration seraient susceptibles de perturber sensiblement l'écoulement des eaux et l'expansion des crues et notamment les remblais et exhaussements non indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques ou à la protection des lieux déjà urbanisées.

ARTICLE N-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Sous réserve de leur compatibilité avec la protection des sites, ne sont admis que :

1 - En dehors des secteurs inondables Na1, Na2, Na3 et Na4 et du secteur Nj :

- Les constructions, installations et travaux à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du présent PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante.
- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation. La piscine doit être implantée à moins de 20 mètres de l'habitation existante.
- L'aménagement, la réhabilitation, des autres constructions existantes dans leur volume existant à la date d'approbation du présent PLU.
- Le changement de destination des bâtiments existants repérés sur le plan de zonage.
- Les constructions et installations à condition :
 - d'être nécessaires à l'exploitation agricole
 - et d'être situées à proximité immédiate du siège d'exploitation existant (excepté pour les abris de taille limitée strictement nécessaires aux installations d'irrigation et les serres agricoles).
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et

aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,8 m calculés à partir du niveau de la voirie desservant le terrain

- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

2- Dans les secteurs inondables Na1, Na2, Na3 et Na4 sont seuls autorisés :

- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes existants à la date du 18 juin 1996 dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et une seule fois.
- La surélévation limitée au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants en vue d'améliorer les conditions de confort et de sécurité de leurs occupants.
- La restauration et l'aménagement des bâtiments existants sans changement d'affectation.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation sous réserve d'en réduire la vulnérabilité et de ne pas augmenter l'emprise.
- L'extension des bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation dans les limites fixées par l'article N-4 en ce qui concerne le secteur Na4.
- Les abris de taille limitée strictement nécessaires aux installations d'irrigation.
- Les serres agricoles dans les limites fixées par l'article N4 en ce qui concerne le secteur Na4.
- Les clôtures ajourées conformément à l'article N-5.
- Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration.

3- De plus dans les secteurs inondables Na1, Na2 et Na3 :

- Pour les exploitations agricoles la création à proximité immédiate du siège d'exploitation existant, à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation :
 - de bâtiments nouveaux à usage agricole ;
 - d'installations classées agricoles sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone ou la proximité d'habitations.
- La reconstruction de bâtiments existants sous réserve d'en réduire la vulnérabilité et de ne pas augmenter l'emprise.
- Les installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable, sans limitation d'emprise au sol, y compris les remblaiements indispensables.

4- Dans le secteur Nj sont seuls autorisés :

- Les abris de jardin

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments et ensembles à protéger (espaces boisés classés, vues remarquables, alignement d'arbres, mares et plans d'eau, cheminements) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.



- En dehors des parties actuellement urbanisées, dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A10 et dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 2152 (bandes non représentées sur le plan de zonage), s'appliquent les interdictions particulières instituées par l'article L111-6 du code de l'urbanisme ; les dispositions en question s'ajoutent aux dispositions de l'article N-4 du règlement.
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Loire approuvé le 22 octobre 1999. La zone N comporte des secteurs inondables Na1, Na2, Na3 et Na4. Certaines occupations et utilisations du sol y sont interdites (confère article N-2). Les dispositions du PPRI s'imposent à celles du PLU.

ARTICLE N-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Dans le secteur inondable Na4 :

- l'extension limitée et unique des bâtiments agricoles existants le 18 juin 1996 ne devra pas dépasser 30 % de l'emprise au sol
- l'emprise maximale des serres agricoles est fixée à 30 % de la surface du terrain.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 6 m² par unité foncière.

Hauteur des constructions

1. La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus haut (faîtage ou acrotère).
Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.
2. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. Les annexes des constructions à destination d'habitat ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres.
3. Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 m.
4. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour :
 - l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes sous réserve après aménagement de ne pas dépasser la hauteur initiale.
 - Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 mètres, mesuré à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.



2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives de propriété.

2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- les abris de jardin
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux bâtiments qu'aux clôtures à l'alignement et bâtiments annexes et à l'entretien comme à la construction.

Les clôtures, s'il en est construit, seront aussi simples et sobres que possible. En outre dans les secteurs inondables Na1, Na2, Na3 et Na4, elles devront être ajourées sur la totalité de leur surface et leur hauteur totale ne devra pas dépasser 1.80 mètre.

Les bâtiments d'exploitation agricole

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée

- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction. Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

a) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

b) Facade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Les volets roulants et les volets en plastique sont proscrits.

c) Facade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).



Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

ARTICLE N-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement ou des jardins, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

ARTICLE N-7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et existantes, doit être assuré en dehors de la voie publique.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.



ARTICLE N-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur ; les dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Le branchement au réseau collectif des eaux pluviales de ruissellement provenant des rampes d'accès aux sous-sols doit se faire par gravité.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.