

Département du Loiret

Pièce
2.1

Communauté de Communes des Terres du Val de Loire



Plan Local d'Urbanisme de Epieds-en-Beauce

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3
Ajustements réglementaires

Règlement écrit

Objet | Dossier approuvé par le conseil communautaire

Date | 12 décembre 2024

Jean Pierre DURAND
Président de la Communauté
de Communes des Terres du
Val de Loire



1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

Dossier : E06875

TITRE I – DISPOSITIONS.....	4
TITRE II – ZONES URBAINES.....	7
REGLEMENT DE LA ZONE Ua	7
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.....	7
SECTION II - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL	8
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	13
REGLEMENT DE LA ZONE Ub	14
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.....	14
SECTION II - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL	15
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	21
REGLEMENT DE LA ZONE Ui	22
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	22
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	22
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	26
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
REGLEMENT DE LA ZONE 1 AU	27
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	27
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	28
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	30
REGLEMENT DE LA ZONE AU _i 1	31
SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL.....	31
SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	31
SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	35
REGLEMENT DE LA ZONE AU _i 2	36
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	36
SECTIONS II ET III.....	36
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	37
REGLEMENT DE LA ZONE N	37
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	37
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	37
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	39
REGLEMENT DE LA ZONE Nh	40
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	40
SECTION II - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL	41
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	44
TITRE V - ZONES AGRICOLES.....	45
REGLEMENT DE LA ZONE A.....	45

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	45
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	46
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	49

TITRE I – DISPOSITIONS

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'EPIEDS EN BEAUCE.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 2.1 Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 rappelés ci-dessous, qui restent applicables.

Article R.111-2

Le permis de construire 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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.111.15

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 ne peut 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.111.21

Le permis de construire 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 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.

- 2.2. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

- 2.3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'application du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n° 77.861 du 26 Juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexés au PLU.

Article 3 - Division du territoire en zones - terrains classés comme espaces boisés à conserver - emplacements réservés

- 3.1. Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, délimitées sur le plan par des tiretés et repérés par des indices de référence.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone Ua : cette zone correspond aux espaces urbanisés de la commune, elle comprend le centre bourg d'Epieds en Beauce,
- la zone Ub : cette zone correspond aux extensions récentes de l'urbanisation du centre ancien. Elle est principalement destinée à la réalisation d'un habitat de type pavillonnaire de densité moyenne.
- la zone UI : cette zone est une zone d'activités économiques, réservés aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts. Elle se partage deux sites : l'un à l'entrée de Perreuse sur la nationale 157, l'autre à la sortie du bourg Nord d'Epieds en Beauce.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU : ces zones sont des zones naturelles, proche d'une zone urbanisée, peu encore équipées destinées à une urbanisation future, elle devront permettre l'extension du bourg.
- la zone AU1 : cette zone correspond à la Zac d'activités des Chantaupiaux.
- la zone AU2 : cette zone correspond à une zone naturelle, peu ou pas encore équipée destinée à une urbanisation future. Il s'agit de la zone destinée à accueillir les extensions de la zone d'activités, zone non équipée actuellement. Son urbanisation se fera par la procédure de Z.A.C. (zone d'aménagement concerté) ou par modification du P.L.U.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- la zone N : C'est une zone naturelle constituée par les parties de territoire communal affectées à l'activité agricole et qu'il convient de protéger pour leur intérêt paysager et écologique.
- la zone Nh : Elle comprend un secteur Nh formé des petits hameaux ou de bâtiments isolés de la commune où la transformation du bâti sera soumise à des règles strictes.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

- la zone A : c'est une zone naturelle constituée par les parties de territoire communal principalement affectées à l'activité agricole et qu'il convient de protéger pour ne pas porter atteinte à l'agriculture.
- 3.2. Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par des croisillons conformément à la légende.
- 3.3. Les terrains classés au PLU comme espaces boisés classés à conserver sont figurés au plan par un quadrillage conformément à la légende.

Article 4 - Adaptations mineures

Les adaptations mineures des règles 3 à 13 des règlements de zone rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II – ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE Ua

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre ancien du bourg d'Epieds en Beauce, urbanisé de manière assez dense. Cette zone est entièrement équipée.

Les interventions récentes par des équipements publics structurants, (Mairie, salle Jeanne d'Arc, école maternelle, commerces) ont renforcé l'identité du centre bourg.

Son caractère urbain est à confirmer par des constructions soit implantées en ordre continu, soit organisées autour d'espaces publics valorisés.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels :

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
2. Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à autorisation dans l'ensemble de la zone UA.

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions et installations nouvelles classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone :
 - soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement),
 - soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.2. Les bâtiments à usage agricole.
- 1.3. Les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la zone.
- 1.4. Le stationnement des caravanes isolées.
- 1.5. Les terrains de caravanning et de camping.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Les dépôts de toutes sortes (véhicules, matériaux, ferrailles, etc...).
- 1.8. Les pylônes.

Article UA 2 - Occupation et utilisation du sol admises

2.1. Sont admis :

2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, stationnement, ...) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA 1,

2.1.2. Les opérations d'aménagement.

2.2. De plus, les constructions situées à moins de 200 mètres de la plate-forme d'une voie bruyante délimitée sur le plan de zonage par un pointillé doivent satisfaire aux prescriptions acoustiques admises sur la base de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.

SECTION II - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil (droit de passage).

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

Pour toute construction les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doivent être évacuées au réseau public d'assainissement (eaux usées).

Les eaux pluviales des toitures ou surfaces imperméabilisées seront recueillies et traitées sur la parcelle par puits perdus, bassins ou tranchées d'infiltration.

4.3 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain.

4.4 Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

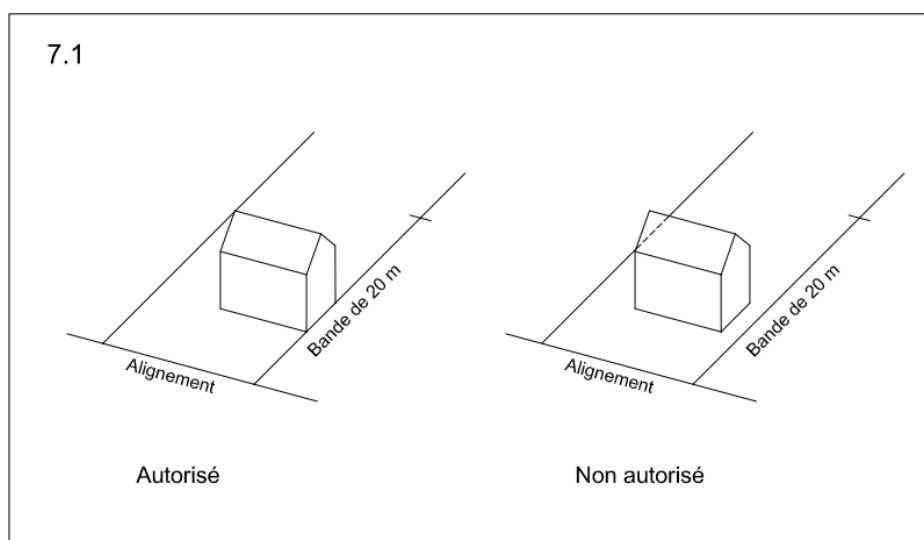
Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

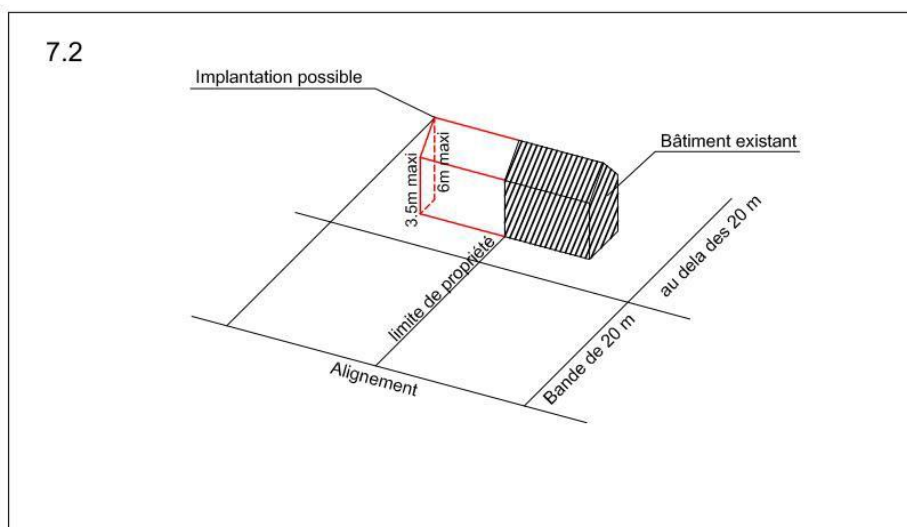
- 6.1 Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement,
 - soit à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement.
- 6.2. Une implantation particulière pourra être autorisée afin de permettre une meilleure composition avec les constructions existantes, notamment en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes aux précédentes règles.
- 6.3. Quand la construction ou partie de construction n'est pas implantée à l'alignement, un mur de matériau identique à celui de la façade, doit être implanté.
- 6.4 Les règles de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, d'intérêt général et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

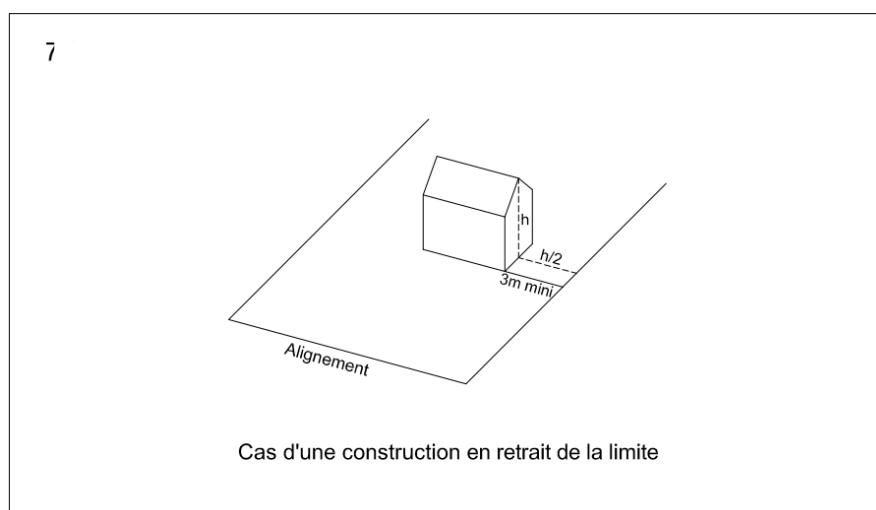
- 7.1. Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement :
- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.



- 7.2 Au-delà de cette profondeur de 20 m à partir de l'alignement Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si :
- la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit et 6,00 m au faîtage.
 - le faîtage n'a pas plus d'un point situé sur cette limite.
 - il existe sur la parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.



- 7.3. Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position dans le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



- 7.4. La reconstruction à l'identique après sinistre, ainsi que les équipements publics ne sont pas soumis aux articles UA 7.1, UA 7.2, UA 7.3.
- 7.5. Les règles de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, d'intérêt général et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2. **Hauteur maximale :**
Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UA 7) la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.
- 10.3. Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise et grande hauteur.

Article UA 11 - Aspect extérieur

- 11.1. L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 11.2. Le niveau de rez-de-chaussée se situera :
- au minimum au niveau de la hauteur de la borduration de trottoir ou sommet de la voie au droit de la parcelle
 - au maximum à une hauteur de 0,30 m du niveau du sommet de la voie au droit de la parcelle.
- 11.3. **Matériaux**
- 11.3.1. L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.
- 11.3.2. Pour la couleur des enduits de façade il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.
- Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments répondent aux critères précédents). Le blanc pur n'est pas autorisé.
- 11.4. **Toitures**
- 11.4.1. Les toitures des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes doivent avoir :
- des pentes de 35° au minimum,
 - une couverture en petits éléments (10 éléments/m² au minimum) ou d'aspect petits éléments de teinte brun rouge ou bleu sombre ardoise.

11.4.2. Pour des raisons d'architecture, (raccordement de volumétries, architecture contemporaine) il pourra être accepté des parties de construction en toiture terrasse au-dessus du rez-de-chaussée. Cette partie représentera un maximum de 30% de la surface d'emprise au sol des bâtiments situés sur la parcelle.

11.4.3 Nonobstant les dispositions ci-dessus, des matériaux transparents, translucides vitrés, ou de type panneaux solaires pourront être admis en couverture des maisons, vérandas, verrières et autres extensions vitrées sous réserve que par leur volumétrie générale et leur mise en œuvre, les volumes ainsi couverts se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti.

Les règles de pente minimale définies au 11.4.1 ne s'appliquent pas :

- aux vérandas et autres extensions vitrées,
- aux abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise et non attenants aux constructions à usage d'habitation.

11.5 Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures formées de plaques de ciment brut scellées entre des poteaux sont interdites à moins de 5 m des voies et emprises publiques.

11.6. Dans le respect de l'application de l'article R.111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants :

- aménagement ou extension s'ils sont réalisés dans le respect de bâti traditionnel,
- reconstruction en cas de sinistre,
- intervention sur bâti non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique (église, gymnase, château d'eau...).

Article UA 12 - Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

Il est exigé au minimum :

- pour tout logement réhabilité : 1 place de stationnement
- pour tout logement neuf créé : 2 places de stationnement
- pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, une place par tranche de 60 m² de surface totale de plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par logement,
- pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher hors œuvre et pour les constructions à usage de bureaux, 40% de la surface totale de plancher hors œuvre nette.

12.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

- 12.3 Les règles de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, d'intérêt général et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 13 - Espaces libres - plantations

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

REGLEMENT DE LA ZONE Ub

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux extensions récentes de l'urbanisation du centre ancien.

Elle est principalement destinée à la réalisation d'un habitat de type pavillonnaire de densité moyenne.

Cette zone est partiellement équipée.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
2. Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à autorisation dans l'ensemble de la zone UB.

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations nouvelles classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone :
 - soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement),
 - soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.2. Les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la zone.
- 1.3. Le stationnement des caravanes isolées.
- 1.4. Les terrains de caravanning et de camping.
- 1.5. Les carrières.
- 1.6. Les dépôts de toutes sortes (véhicules, matériaux, ferrailles, etc...).
- 1.7. Les bâtiments agricoles.
- 1.8. Les pylônes.

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

2.1. Sont admis :

2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif, petit commerce ou petit artisanat, bureaux ou services, stationnement, ...) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB 1.

2.1.2. Les opérations d'aménagement,

2.1.3. L'extension des activités existantes sous réserve qu'elles aient pour but l'amélioration de leur fonctionnement et de leur environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances.

2.2. De plus, les constructions situées à moins de 200 mètres de la plate-forme d'une voie bruyante délimitée sur le plan de zonage par un pointillé doivent satisfaire aux prescriptions acoustiques admises sur la base de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.

SECTION II - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

- 3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil (droit de passage).
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

a) Assainissement collectif existant :

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction est obligatoire.

b) Assainissement collectif inexistant :

Les constructions devront comporter des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur. (SPANC) Ils seront conçus de manière à pouvoir se raccorder au réseau collectif dès sa réalisation.

4.2.2 Eaux Pluviales

Les eaux pluviales des toitures ou surfaces imperméabilisées seront recueillies et traitées sur la parcelle par puits perdus, bassins ou tranchées d'infiltration.

4.3 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain.

4.4. Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement.

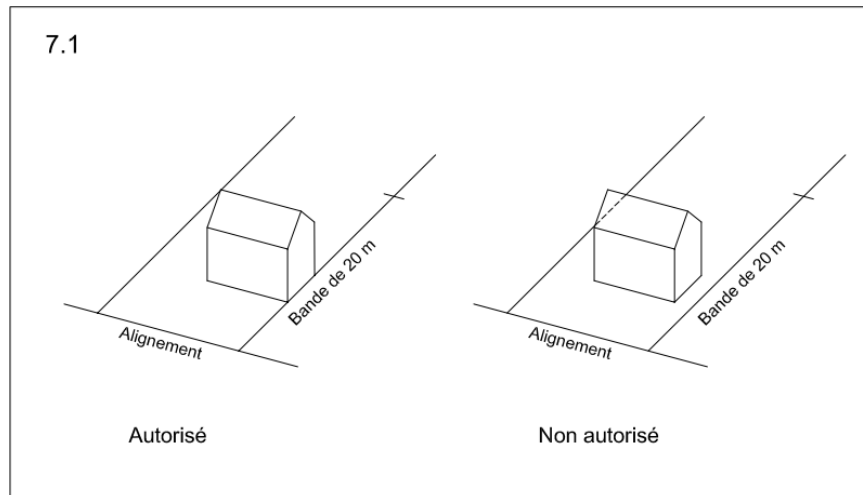
6.2. Une implantation particulière pourra être autorisée afin de permettre une meilleure composition avec les constructions existantes, notamment en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes aux précédentes règles.

6.3. Les règles de cet article ne sont applicables aux constructions publiques, d'intérêt général et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

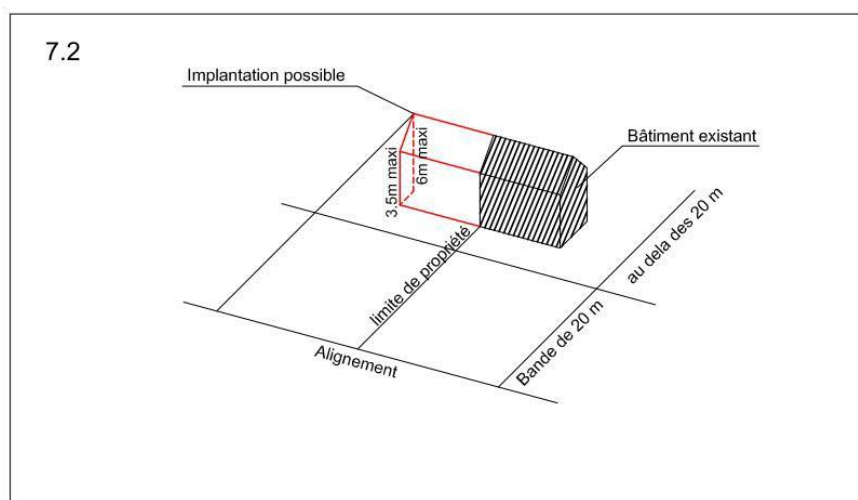
7.1. Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

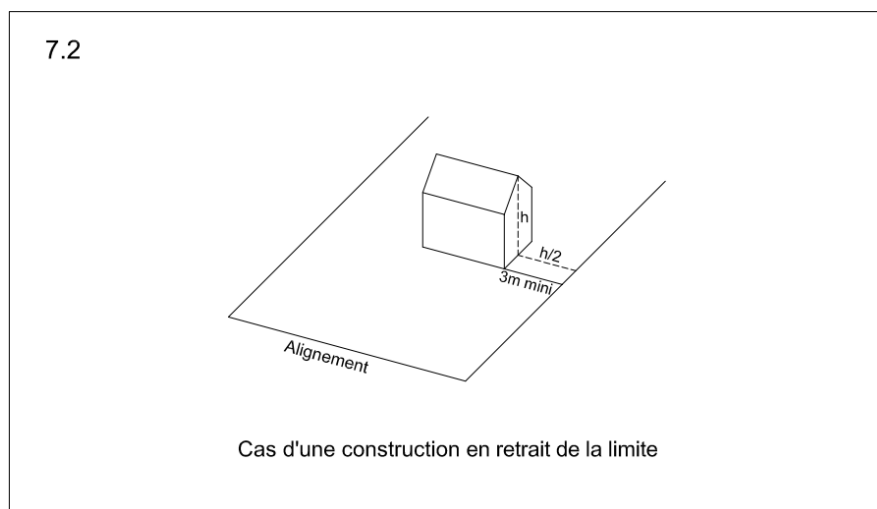


7.2 Au-delà de cette profondeur de 20 m à partir de l'alignement Les constructions peuvent être implantées en limite séparative si :

- la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit et 6,00 m au faîtage.
- le faîtage n'a pas plus d'un point situé sur cette limite.
- il existe sur la parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.



- 7.3. Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position dans le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



- 7.4. Les règles de cet article ne sont pas applicables aux constructions publiques, d'intérêt général et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 50 % de la superficie de la parcelle.

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10.2. **Hauteur maximale :**
Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UB 7) la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.
- 10.3. Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise et grande hauteur.

Article UB 11 - Aspect extérieur

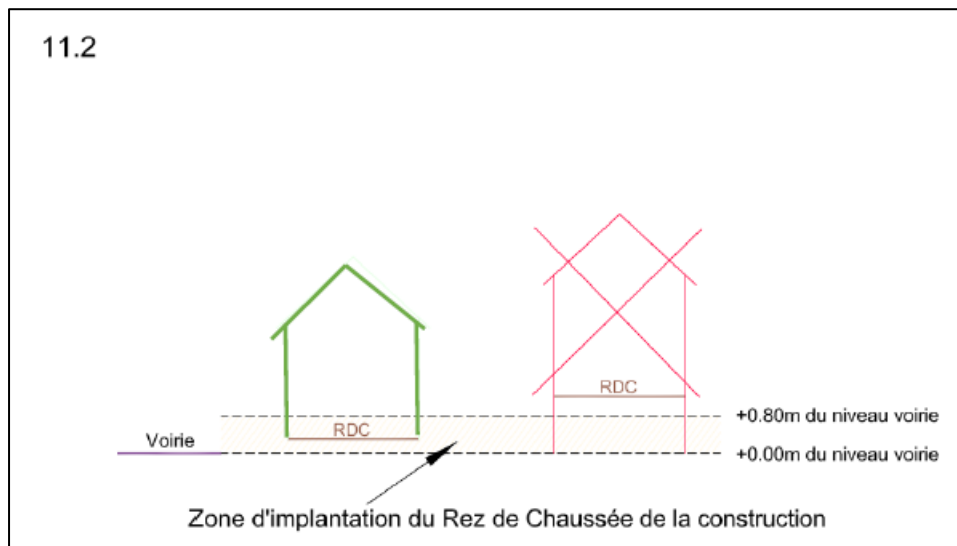
- 11.1. L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2. Le niveau de rez-de-chaussée se situera :

- au minimum au niveau de la hauteur de la voie au droit de la parcelle.
- au maximum à une hauteur de 0,80 m de la voie au droit de la parcelle.

11.2.1. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions situées à plus de 20 m de l'alignement.



11.3. **Matériaux**

11.3.1. L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.

11.3.2. Pour la couleur des enduits de façade il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé.

11.4. **Toitures**

11.4.1. Les toitures des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes doivent avoir :

- des pentes de 35° au minimum,

- une couverture en petits éléments (10 éléments/m² au minimum) ou d'aspect petits éléments de teinte brun rouge ou bleu ardoise.

11.4.2. Pour des raisons d'architecture, (raccordement de volumétries, architecture contemporaine) il pourra être accepté des parties de construction en toiture terrasse au-dessus du rez-de-chaussée. Cette partie représentera un maximum de 30% de la surface d'emprise au sol des bâtiments situés sur la parcelle.

11.4.3 Nonobstant les dispositions ci-dessus, des matériaux transparents, translucides vitrés, ou de type panneaux solaires pourront être admis en couverture des maisons, vérandas, verrières et autres extensions vitrées sous réserve que par leur volumétrie générale et leur mise en œuvre, les volumes ainsi couverts se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti.

Les règles de pente minimale définies au 11.4.1 ne s'appliquent pas :

- aux vérandas et autres extensions vitrées,
- aux abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise et non attenants aux constructions à usage d'habitation.

11.5 Les clôtures

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Les clôtures formées de plaques de ciment brut scellées entre des poteaux sont interdites à moins de 5 m des voies et emprises publiques.

11.6. Dans le respect de l'application de l'article R.111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants :

- aménagement ou extension s'ils sont réalisés dans le respect de bâti traditionnel,
- reconstruction en cas de sinistre,
- intervention sur bâti non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique (église, gymnase, château d'eau...).

Article UB 12 - Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

Il est exigé au minimum :

- pour tout logement réhabilité : 1 place de stationnement
- pour tout logement neuf créé : 2 places de stationnement
- pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, une place par tranche de 60 m² de surface totale de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement,
- pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher hors œuvre nette et pour les constructions à usage de bureaux, 60 % de la surface totale de plancher hors œuvre nette.

12.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur est autorisé à

aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

- 12.3 Les règles de cet article ne sont applicables aux constructions publiques, d'intérêt général et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 13 - Espaces libres - plantations

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

Caractère de la zone UI

La zone UI est une zone d'activités économiques, réservés aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts.

Cette zone UI se partage deux sites : l'un à l'entrée de Perreuse sur la nationale 157, l'autre à la sortie Nord du bourg d'Epieds en Beauce.

Sur la sortie Nord du Bourg, il est réalisé dans la partie Ouest de la zone un sous-secteur appelé UI(a).

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

Article UI 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article UI.2 suivant.

Article UI. 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous conditions particulières

- 2.1. Sont admises, les opérations qui répondent au caractère de la zone, c'est à dire :
- les constructions à usage industriel, commercial et artisanal
 - les constructions à usage d'équipement collectif, d'entrepôts, de bureaux, de services
 - les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements, et qu'elles soient réalisées sur l'assiette foncière de l'activité
 - les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
 - les opérations d'aménagement à usage d'activités
 - les installations de jeux et de sports annexées aux entreprises
 - les aires de stationnement réservé au public.
- 2.2. Les constructions ci-dessus mentionnées restent soumises aux différentes réglementations en vigueur, notamment relatives aux installations classées et au règlement sanitaire départemental.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 - Accès et voirie

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée existante ou en cours de réalisation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 L'assiette de la servitude de passage doit être de 4 mètres de largeur minimum et rester uniforme sur toute la longueur du passage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes et règlements en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile.

- 3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.4 Les aménagements intérieurs devront être réalisés de telle sorte qu'il n'y aura pas de manœuvre, de demi-tour ou de stationnement de véhicules sur le domaine public

Article UI 4 - Desserte par les réseaux et dispositifs d'assainissement

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, en conformité avec le règlement sanitaire départemental (notamment son article 16-3 : coupures et dis-connecteurs) .

Les consommations devront être compatibles avec la capacité des réseaux.

4.2 Assainissement

A l'intérieur des parcelles, les trois réseaux d'assainissement seront séparés.

Eaux Pluviales :

Les eaux pluviales des toitures ou surfaces imperméabilisées seront recueillies et traitées sur la parcelle par puits perdus, bassins ou tranchées d'infiltration.

Eaux Usées domestiques :

Les eaux usées domestiques produites par les équipements sanitaires de chaque entité construite seront raccordées au réseau public.

Eaux usées industrielles :

Les eaux industrielles produites par chaque activité seront traitées par chaque établissement. Chaque installation fera l'objet d'une étude spécifique en fonction de la nature de l'activité.

En cas d'impossibilité de traitement sur place, ces eaux seront recueillies dans des cuves étanches et traitées par des entreprises spécialisées.

4.3 Réseau Incendie

Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

4.4 Autres réseaux

Tous les réseaux situés sur le domaine public ou privé seront réalisés en souterrain.

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul d'au moins 20 m par rapport à l'axe de la voie.

Cette règle n'est pas applicable aux ouvrages de faible emprise (transformateur, guérite...).

Article UI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à :

- 10 m par rapport aux limites séparatives avec d'autres zones ; et tout point de celle-ci devra être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.
- 5 m par rapport aux limites séparatives situées à l'intérieur de la zone UI.

Cette règle n'est pas applicable aux ouvrages de faibles emprises (transformateur, guérite...) sous réserve du respect des normes de sécurité en vigueur (mur coupe-feu...).

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

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit être suffisante pour permettre en cas d'incendie ou d'explosion, une évacuation aisée des bâtiments et l'accès à chacun d'entre eux des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Article UI 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 60 % de la superficie de la parcelle.

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 m au faîtage pour la zone UI et à 35 m au faîtage pour le sous-secteur UI(a).

Cette règle n'est pas applicable aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, antennes, pylônes, élévateurs, etc...

Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions

11.1. Aspect général - niveau d'implantation :

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier doivent respecter les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

11.2 Aspect architectural :

11.2.1. Toitures

Pour les toitures des bâtiments industriels, la couverture sera gris acier/bleu ardoise sauf contraintes techniques.

11.2.2. Façades

Les matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ne doivent pas demeurer apparents.

11.2.3. Formes et matériaux non traditionnels

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UI.11.1 précédent, des formes architecturales nouvelles ainsi que l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées.

11.2.4. Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec sobriété avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive ou d'une rangée d'arbres d'alignement.

Article UI.12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins installés en dehors du domaine public.

De plus il est exigé au minimum que des aires de stationnement suffisantes soient prévues en dehors du domaine public pour accueillir :

- les véhicules de livraison et de service,
- les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour un emploi,
- les véhicules des visiteurs et clients.

Article UI.13 - Espaces libres et plantations

Tout projet de construction nouvelle doit préserver au mieux les plantations existantes, et principalement les arbres de haute tige, ou tout au moins prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche de 100 m² affectée à cet usage.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans le souci d'une intégration paysagère satisfaisante.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI.14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone 1 AU

La zone 1 AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée.

Destinée à une urbanisation future, elle devra permettre l'extension du bourg et du hameau de Cerqueux sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat, (lotissements ou groupes d'habitations, par exemple) éventuellement accompagné des activités qui en forment le complément traditionnel (par exemple les équipements publics).

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone qui doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires et l'adaptation du parcellaire.

En conséquence, tout projet qui ne justifiera pas d'une intégration cohérente dans cette organisation d'ensemble de la zone, ne pourra y être autorisé.

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

Article 1. 1AU - Types d'occupation du sol interdits

Sont interdites les occupations ou utilisations de toute nature non visées à l'article 2. 1AU suivant, ainsi que :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- toute construction ne s'intégrant pas dans un projet d'organisation d'ensemble de la zone.
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes.
- les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les dépôts de toute nature.

Article 2 .1AU - Types d'occupation et d'utilisation du sol admis

2.1. Sont admis, suivant, les opérations répondant au caractère de la zone, c'est à dire :

- les opération d'aménagement et ensembles de constructions à usage principal d'habitation.
- les bâtiments à usage commercial, artisanal ou de services.
- les équipements publics.
- les aires de jeux, de loisirs, ouvertes au public.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes situées à proximité immédiate de ces constructions ainsi que leur reconstruction après sinistre.

- 2.2. Les opérations ci-dessus mentionnées ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières suivantes :

Tout projet d'aménagement doit :

- s'intégrer de manière cohérente dans un schéma d'organisation générale couvrant l'ensemble de la zone.
- comporter un programme qui ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone et respecte les principes de cohérence et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...

Toute occupation ou utilisation du sol doit obligatoirement être précédée de la réalisation des ouvrages d'infrastructure et de viabilité conformes au projet d'aménagement approuvé et compatibles avec l'équipement final de la zone.

Toute occupation ou utilisation doit :

- n'entraîner aucun danger, ni nuisance ni insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et éléments naturels.
- rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, ne pas remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3. 1AU - Accès et Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage d'ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

Article 4. 1AU - Desserte par les réseaux et dispositifs d'assainissement

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

a) Assainissement collectif existant :

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction est obligatoire.

b) Assainissement collectif inexistant :

Les constructions devront comporter des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur.(SPANC) Ils seront conçus de manière à pouvoir se raccorder au réseau collectif dès sa réalisation.

4.2.2 Eaux Pluviales

Les eaux pluviales des toitures ou surfaces imperméabilisées seront recueillies et traitées sur la parcelle par puits perdus, bassins ou tranchées d'infiltration.

4.3 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain.

4.4. Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain.

Article 5. 1AU - Caractéristiques des terrains

Le règlement est celui de la zone UB.

Article 6. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement est celui de la zone UB.

Article 7. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement est celui de la zone UB.

Article 8. 1AU - Implantation sur une même propriété

Le règlement est celui de la zone UB.

Article 9 1AU - Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Article 10. 1AU - Hauteur des constructions

Le règlement est celui de la zone UB.

Article 11 1AU - Aspect extérieur des constructions

Le règlement est celui de la zone UB.

Article 12. 1AU - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions devra être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de ces constructions.

De plus, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage artisanal, commercial et de service : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher hors œuvre.

Article 13. 1AU - Espaces libres et plantations

La réalisation d'espaces verts et d'aires de loisirs est exigée pour toute opération d'ensemble : lotissements ou ensembles de constructions.

La superficie à réserver à ces aménagements devra tenir compte de l'importance du programme projeté.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche de 100 m² de surface affectée à cet usage.

En outre, tout projet de construction devra comporter un projet d'aménagement de ses abords conçu dans le souci d'une intégration paysagère satisfaisante et d'une préservation des plantations existantes, notamment des arbres à haute tige.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 1AU - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

REGLEMENT DE LA ZONE AUi1

Caractère de la zone AUi1

Les espaces qui la composent forment la ZAC des Chantaupiaux.

Ils permettent le développement de l'activité économique de la Commune et de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire.

Sa localisation et sa structure foncière donnent, à ce site, la capacité de recevoir des implantations d'activités à l'échelle des entreprises de la Commune et de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

Article 1. AUi1 - Types d'occupation du sol interdits

Sont interdits :

- les carrières,
- les campings et terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- les constructions à usage d'habitation sauf strictement nécessaire au gardiennage.
- les commerces de détails sauf ceux qui constituent une activité annexe de l'établissement.
- les opérations d'aménagement à usage d'habitation,
- les dépôts de matériaux de toutes nature s'ils ne sont pas disposés dans des enceintes prévues à cet effet.

Et en règle générale tout ce qui n'est pas explicitement autorisé à l'article 2 AUi1.

Article 2. AUi1 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés et peuvent être admis :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôt, d'artisanat, d'équipements, de bureaux et de services,
- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements, et qu'elles soient réalisées sur l'assiette foncière de l'activité.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3. AUi1 – Accès et voirie

L'aménagement de la zone se fait à partir d'un accès unique sur la RN 157.

Des accès secondaires pourront être réalisés, uniquement destinés aux véhicules de secours, d'accès restreint et fermés en par un grillage pompier.

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code Civil et suivants.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

- 3.2 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

Les entrées des établissements et l'implantation des constructions doivent être conçues de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds et les chargements et déchargements sans manœuvre sur la voie publique.

Article 4. AUi1 – Desserte par les réseaux

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, en conformité avec le règlement sanitaire départemental (notamment son article 16-3 : coupures et dis-connecteurs) .

Les consommations devront être compatibles avec la capacité des réseaux.

4.2 Assainissement

A l'intérieur des parcelles, les trois réseaux d'assainissement seront séparés.

Eaux Pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

Des dispositifs limitant les débits des rejets d'eau pluviales pourront être imposés.

L'évacuation des eaux de ruissellement susceptibles d'être polluées (hydrocarbures) se fera après pré-traitement et ouvrages anti-pollution.

Eaux Usées domestiques :

Les eaux usées domestiques produites par les équipements sanitaires de chaque entité construite seront traitées par un système d'assainissement individuel sur la parcelle.

Les caractéristiques de chaque installation seront conformes aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental et des prescriptions de la DDASS. Chaque installation fera l'objet d'une étude spécifique présentée avec le Dossier de Permis de Construire.

Eaux usées industrielles :

Les eaux industrielles produites par chaque activité seront traitées par chaque établissement. Chaque installation fera l'objet d'une étude spécifique en fonction de la nature de l'activité.

En cas d'impossibilité de traitement sur place, ces eaux seront recueillies dans des cuves étanches et traitées par des entreprises spécialisées.

4.3 Réseau Incendie

Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

4.4 Autres réseaux

Tous les réseaux situés sur le domaine public ou privé seront réalisés en souterrain.

Article 5. AUi1 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6. AUi1 – Implantation des constructions par rapport aux voiries et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être obligatoirement édifiées en retrait de 11 mètres de l'alignement (sauf sur la voie d'accès et les voies pompiers).

Cette règle ne s'applique pas aux constructions publiques.

Article 7. AUi1 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 La distance de tout point de la construction, comptée horizontalement, au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de cinq mètres (5 m). Toutefois la construction en limite peut être autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation de l'incendie (notamment murs coupe-feu).

- 7.2 L'implantation des constructions doit tenir compte des zones non constructibles qui correspondent aux espaces verts indiqués sur le plan d'aménagement de la zone.

Article 8. AUi1 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance d'au moins cinq mètres (5m) les unes des autres.

Article 9. AUi1 – Emprise au sol

L'imperméabilisation de plus de 60% de la surface du terrain est interdite.

Article 10. AUi1 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 17 m (dix-sept mètres) par rapport au terrain naturel.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, pylônes, château d'eau...

Article 11. AUi1 – Aspect extérieur des constructions

- 11.1 Les constructions sur une même parcelle doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble.
- 11.2 Le permis de construire 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 à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou créés, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A cet effet, les constructions doivent présenter une simplicité de formes et de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage.

Les façades vues depuis la RN 157 seront traitées avec soin.

11.3 Signalétique :

Les enseignes et signalétiques seront appliquées sur les volumes des bâtiments sans dépasser la hauteur des façades.

11.4 Clôtures

Sur rue ou sur voie privée, les clôtures minérales ne sont pas autorisées. Les clôtures en limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Toutefois si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être traitée de la façon suivante :

- poteaux métalliques d'allure légère et de 2 mètres maximum de hauteur,
- grillage soudé vert,
- ensemble doublé d'une haie vive d'au moins un mètre de large.

Article 12. AUi1 – Stationnement

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

- 12.1 Pour les constructions autorisées dans la zone :
- Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.
 - Le cas échéant, deux places de stationnement devront être prévues pour le logement de gardiennage.
- 12.2 Des places de stationnement supplémentaires peuvent être demandées si la nature de l'activité l'exige manifestement.

Article. 13 AUi1– Espaces libres et plantations

- 13.1 30% de la parcelle doivent être traités en espaces verts (pelouse, arbustes, arbres).
- Ne pourront être compris dans ces espaces verts, l'emprise des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, y compris sous couvert végétal, les cours de service et

les emplacements pour postes de transformation électrique et, plus généralement toute minéralisation du sol naturel.

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra être obligatoirement traité en espace vert.

- 13.2 Les végétaux seront choisis parmi les végétaux représentatifs du site ou des écosystèmes de la région et auront les caractéristiques suivantes lors de leur plantation :

- arbres de haute tige : 18/20 cm de diamètre mesuré à 1 mètre du sol et à 2,50 mètre sous frondaison
- arbustes : 40/60 cm de hauteur

Un minimum d'un arbre de haute tige et cinq arbustes pour 500 m² de terrain libre devront être plantés.

- 13.3 Le traitement et le paysagement des marges de recul visées à l'article 7, ainsi que des fonds de parcelle, devront faire l'objet d'une attention particulière.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14. AUi1 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

REGLEMENT DE LA ZONE AUI 2

Caractère de la zone AUi 2

La zone AUi2 une zone naturelle, proche d'une zone d'activité, peu ou pas encore équipée.

Destinée à une urbanisation future, elle devra permettre l'extension de la ZAC des Chantaupiaux sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'activités ainsi que les équipements publics.

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une organisation d'ensemble de la zone qui doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires et l'adaptation du parcellaire.

En conséquence, tout projet qui ne justifiera pas d'une intégration cohérente dans cette organisation d'ensemble de la zone, ne pourra y être autorisé.

Son urbanisation se fera par la procédure de Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté) ou par modification du P.L.U.

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

Article 1 AUi 2 - Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

Toute construction, installation ou type d'occupation du sol autre que ceux mentionnés à l'article 2 AU 1 ci-dessous.

Article 2 – AUi 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1. Rappels :

2.1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2.1.2. Les installations et travaux divers (parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur pour un exhaussement, ou la profondeur pour un affouillement, supérieure à 2 mètres) sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2.2. Ne sont admis que :

Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que pylônes électriques.

SECTIONS II ET III

Le contenu de ces deux sections sera défini dans le cadre de l'élaboration des dossiers de Z.A.C., ou dans le cadre de la modification du PLU.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE N

Caractère de la zone

C'est une zone naturelle constituée principalement par les parties de territoire communal affectées à l'activité agricole et qu'il convient de protéger de l'urbanisation, pour leur intérêt paysager et écologique.

Ces zones sont essentiellement localisées dans l'espace sportif du centre bourg et entre la RN et le bourg d'Epieds en Beauce.

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

Rappels :

1. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
2. les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Article N 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Les occupations et utilisations du sols non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Article N 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admises sous conditions particulières

Seules sont admises les constructions techniques de faible emprise et de faible volume nécessaire à l'activité agricole telles que transformateur, station de pompage d'eau, ou les équipements publics liés à l'espace sportif, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des activités publiques (élargissement de voirie etc..).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

Sans objet.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Sans objet.

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

Sans objet

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

Sans objet

Article N 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article N 11 - Aspect extérieur

Sans objet

Article N 12 - Stationnement

Sans objet

Article N 13 - Espaces libres - Plantations - Espaces boisés classés

Aux abords des ouvrages, des prescriptions particulières pourront être imposées afin de favoriser l'intégration des constructions dans le site environnant.

Les espaces boisés figurant au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet

REGLEMENT DE LA ZONE Nh

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone faiblement urbanisée et sous équipée dans laquelle il n'est pas envisagé de réaliser des équipements nouveaux supplémentaires.

Cette zone est constituée principalement des petits hameaux ou de bâtiments isolés de la commune où la transformation du bâti sera soumise à des règles strictes.

La construction n'y est pas interdite, mais limitée, afin de permettre à ces hameaux de se développer modérément.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh 2 sont interdites.

Article Nh 2 - Types d'occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières

Les constructions ou utilisations ci-dessous ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières ci-après :

- ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels
- rester compatibles dans leur fonctionnement et dans leur conception avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique
- respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives selon le cas aux installations classées, à l'hygiène publique et à l'assainissement individuel en particulier.

Peuvent être notamment autorisées :

- les aménagement de locaux existants avec ou sans changement de destination,
- la restauration et l'aménagement du bâti existant traditionnel à des fins d'habitation (grange, étable...) à l'exclusion des hangars et des abris de jardin.

2.1 Les extensions limitées de locaux existants

Les extensions des bâtiments existants pour un usage d'habitation, limitées à 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute initiale.

2.1 Les constructions agricoles

La construction des bâtiments directement liés à l'usage d'exploitation agricole, y compris les établissements classés. Ces constructions ne devront présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et éléments naturels.

2.3 Autres :

- La construction d'équipements publics de faible emprise (pylônes électrique, etc...) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités publiques (station d'épuration, installation de traitement d'eau potable, déchetterie, etc...) les ouvrages de production ou de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone
- la construction d'annexes et de garages, de piscines, sur des terrains supportant déjà une habitation, à proximité de la construction existante
- les abris nécessaires aux animaux en pâtures
- le changement de destination des hangars agricoles sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, au bâti et équipements existants
- les affouillements et exhaussements.

SECTION II - CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

Article Nh3 - Accès et voirie

- 3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil (droit de passage).
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers.

Article Nh 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

a) Assainissement collectif existant :

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction est obligatoire.

b) Assainissement collectif inexistant :

Les constructions devront comporter des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur (SPANC). Ils seront conçus de manière à pouvoir se raccorder au réseau collectif dès sa réalisation.

4.2.2 Eaux Pluviales

Les eaux pluviales des toitures ou surfaces imperméabilisées seront recueillies et traitées sur la parcelle par puits perdus, bassins ou tranchées d'infiltration.

4.3 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain.

4.4 Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain.

Article Nh 5 - Caractéristiques des terrains

La surface minimale de terrain exigée pour tout aménagement nécessitant un assainissement individuel est de 1 000 m².

Article Nh 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait de 5m.
- 6.2 Une implantation particulière pourra être autorisée afin de permettre une meilleure composition avec les constructions existantes, notamment en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes aux précédentes règles.

Article Nh 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- 7.1. En limite séparative
- 7.2. En retrait. Dans ce cas tout point de celle-ci devra être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article Nh 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas dépasser 50 % de la superficie de la parcelle.

Article Nh 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au

sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Cette hauteur ne peut excéder :

10.2 Dix mètres pour les constructions à usage d'habitation

10.3 12 mètres pour les autres constructions autorisées.

Article Nh 11 - Aspect extérieur

11.1. L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2 Le niveau du rez de chaussée se situera :

- Au minimum au niveau supérieur de la voie au droit de la parcelle
- Au maximum à une hauteur de 0,30 m du niveau supérieur de la voie au droit de la parcelle

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions situées à plus de 20 m de l'alignement.

11.3. **Matériaux**

11.3.1. L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.

11.3.2. Pour la couleur des enduits de façade il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé.

11.4. **Toitures**

11.4.1. Les toitures des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes doivent avoir :

- des pentes de 40° au minimum,
- une couverture en petits éléments (10 éléments/m² au minimum) ou d'aspect petits éléments de teinte brun rouge ou bleu ardoise.

11.4.4. Pour des raisons d'architecture, (raccordement de volumétries, architecture contemporaine) il pourra être accepté des parties de construction en toiture terrasse au-dessus du rez-de-chaussée. Cette partie représentera un maximum de 25% de la surface d'emprise au sol des bâtiments situés sur la parcelle.

11.4.3 Nonobstant les dispositions ci-dessus, des matériaux transparents, translucides vitrés, ou de type panneaux solaires pourront être admis en couverture des maisons,

vérandas, verrières et autres extensions vitrées sous réserve que par leur volumétrie générale et leur mise en œuvre, les volumes ainsi couverts se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti.

Les règles de pente minimale définies au 11.4.1 ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments agricoles
- aux vérandas et autres extensions vitrées,
- aux abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise et non attenants aux constructions à usage d'habitation.

11.5 Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures formées de plaques de ciment brut scellées entre des poteaux sont interdites à moins de 5 m des voies et emprises publiques.

11.6. Dans le respect de l'application de l'article R.111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants :

- aménagement ou extension s'ils sont réalisés dans le respect de bâti traditionnel,
- reconstruction en cas de sinistre,
- intervention sur bâti non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique (église, gymnase, château d'eau...).

Article Nh 12 – Stationnement

La règle applicable est celle de UB.12.

Article Nh 13 – Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés

La règle applicable est celle de UB.13.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Nh 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE V - ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

Caractère de la zone

C'est une zone naturelle constituée par les parties de territoire communal principalement affectées à l'activité agricole et qu'il convient de protéger pour ne pas porter atteinte à l'agriculture.

Cette zone est destinée aux activités de mise en valeur agricole des terres.

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

Rappels :

1. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
2. les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Article A 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Les occupations et utilisations du sols non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

Article A 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admises sous conditions particulières

Sont admises, les constructions qui répondent au caractère de la zone et en particulier :

- la construction des bâtiments liés à l'usage d'exploitation agricole, y compris les établissements classés. Ces constructions ne devront présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et éléments naturels
- la construction d'équipements publics de faible emprise (pylônes électrique, éoliennes etc...) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités publiques (station d'épuration, installation de traitement d'eau potable, déchetterie, élargissements et créations de voiries etc...) les ouvrages de production ou de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone
- les abris nécessaires aux animaux en pâtures

D'une manière générale, toutes les constructions autorisées devront rester compatibles dans leur fonctionnement et dans leur conception avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique et respecter les

différentes réglementations en vigueur, celles relatives, selon le cas aux installations classées, à l'hygiène publique et à l'assainissement individuel en particulier

- les affouillements et exhaussements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

- 3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil (droit de passage).
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

a) Assainissement collectif existant :

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction est obligatoire.

b) Assainissement collectif inexistant :

Les constructions devront comporter des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur (SPANC). Ils seront conçus de manière à pouvoir se raccorder au réseau collectif dès sa réalisation.

4.2.2 Eaux Pluviales

Les eaux pluviales des toitures ou surfaces imperméabilisées seront recueillies et traitées sur la parcelle par puits perdus, bassins ou tranchées d'infiltration.

4.3 Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain.

4.4. Télécommunications

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

6.1 Les constructions doivent être implantées :

- au moins 5 mètres en retrait de l'alignement.

6.2. Une implantation particulière pourra être autorisée afin de permettre une meilleure composition avec les constructions existantes, notamment en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes aux précédentes règles, ainsi que pour les équipements publics.

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

Les constructions doivent être implantées soit :

7.1. en limite séparative

7.2. en retrait.

Dans ce cas tout point de celle-ci devra être situé à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m.

7.3.1 Cette règle n'est pas applicable aux installations de puisage et de traitement de l'eau potable ainsi que pour les ouvrages de production ou de distribution d'énergie électrique pour lesquels il n'est pas fixé de limite, ainsi que pour les équipements publics.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 - Emprise au sol

Sans objet

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Cette hauteur ne peut excéder 17 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux installations de puisage et de traitement de l'eau potable ainsi que pour les ouvrages de production ou de distribution d'énergie électrique pour lesquels il n'est pas fixé de limite.

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1. Aspect général - niveau d'implantation :

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doivent respecter les dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme rappelé à l'article 1.2. du chapitre I "Dispositions générales du règlement du plan d'occupation des sols".

11.2 Aspect architectural :

11.2.1. Toitures

Pour les toitures des bâtiments agricoles la couverture sera gris acier/bleu ardoise sauf contraintes techniques.

11.2.2. Façades

Pour les façades métalliques des bâtiments agricoles les parois auront des teintes claires dans les nuances gris/beige sauf contraintes techniques.

Les matériaux de construction destinés à recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ne doivent pas demeurer apparents.

11.2.3. Formes et matériaux non traditionnels

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe A.11.1 précédent, des formes architecturales nouvelles ainsi que l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées.

11.2.4. Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec sobriété avec une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive ou d'une rangée d'arbres d'alignement.

Article A 12 - Stationnement

Sans objet

Article A 13 - Espaces libres - Plantations - Espaces boisés classés

Aux abords des bâtiments des prescriptions particulières pourront être imposées afin de favoriser l'intégration des constructions dans le site environnant.

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.