



DEPARTEMENT DU LOIRET

Commune de TAVERS

Modification du PLU Règlement de zone

SCP A. et F. PERRONNET
25, rue de la Cordonnerie 45190 BEAUGENCY
☎ 02.38.44.96.04 📠 02.38.44.11.29

Dossier 11.271
Date : 02.08.2011

TITRE 1. Disposition générales	page 3
TITRE 2. Règlement des zones urbaines (U)	page 6
TITRE 3. Règlement des zones à urbaniser (AU)	page 27
TITRE 4. Règlement de la zone agricole (A)	page 32
TITRE 5. Règlement de la zone naturelle et forestière (N)	Page 36

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. 1 - Champs d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de TAVERS.

Article 1. 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. 2. 1. - Les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code.

Article R 111.2	:	atteinte à la salubrité et la sécurité publique
Article R 111.3.2	:	préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
Article R 111.4	:	accès et desserte des terrains par des voies publiques ou privées
Article R 111.14.2	:	protection de l'environnement
Article R 111.15	:	respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs
Article R 111.21	:	respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments

1.2.2. - Servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur le Plan des servitudes annexé au dossier du P.L.U.

1.2.3. - Lotissements déjà approuvés

Dans les lotissements de plus de 10 ans à compter de l'arrêté autorisant leur création - et dans la mesure où le maintien de la règle du lotissement n'aura pas été décidé - seul s'applique le règlement du PLU approuvé.

1.2.4. - Prise en compte de l'environnement en matière de bruit

La définition des zones de bruit aux abords des grands axes routiers fait l'objet de prescriptions et d'éléments cartographiques en annexe (annexe n° 2 du dossier).

Article 1.3 - Division du territoire en zones

1.3.1 - Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs tels que définis ci-après.

Les zones urbaines qui comprennent :

La zone U principalement vouée à l'habitat, qui comprend les secteurs suivants :

- le secteur Ua (centre ancien) et des sous-secteurs inondables Ua1, Ua2 et Ua3,
- un secteur Ub (situé en bord de Loire), et un sous-secteur Uba
- deux secteurs Uc (extensions récentes de la partie du centre bourg)
- un secteur Ud (hameau du clos-Moussu).

La zone UI spécifiquement vouée aux activités, qui comprend quatre secteurs (UIa, UIb, UIc, UId).

Les zones AU dites zones à urbaniser qui comprennent :

- La zone AU qui comprend trois secteurs AUa, AUb, AUc voués à l'habitat
- la zone AUI qui comprend trois secteurs AUIa, AUIb et AUIc voués aux activités.

Les zones A dites zones agricoles

Les zones N dites zones naturelles comprenant :

- les secteurs inondables N1, N2, N3, N4
- des secteurs Nb
- et un secteur Nc (coteau de la Loire)

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement. La délimitation correspondante est reportée sur les documents graphiques dits "plans de zonage".

1.3.2. - Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

Les emplacements réservés

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123.2 - L 123.17 et L 230.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils sont matérialisés sur les plans de zones par un dessin spécifique et énumérés sur une liste spéciale (Documents annexes : annexe 5).

Les espaces boisés classés

Tout massif forestier, haies ou alignement d'arbres, jugé d'une importance stratégique pour la préservation des paysages, est identifié en espace boisé classé, en application de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les éléments de patrimoine à protéger

Ils sont matérialisés sur les plans de zones par un dessin spécifique et énumérés sur une liste spéciale (Documents annexes : annexe 5).

Article 1.4 - Adaptations mineures

En application de l'article L 123.1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1.5 - Travaux sur les immeubles bâtis dont les dispositions ne sont pas conformes au présent règlement

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 aménagements dont les dispositions sont conformes aux dites règles, sauf pour les exceptions précisés par le règlement.

Article 1.6 - Dispositions particulières relatives aux zones inondables

Outre l'application des servitudes d'utilité publiques (plan de prévention des risques d'inondation notamment), cette prise en compte se traduit par des dispositions particulières de zonage et de règlement. S'agissant du règlement, cette prise en compte concerne essentiellement les articles 1, 2, 9 et 11 de chacune des zones (le cas échéant), c'est-à-dire les constructions et occupation du sol interdites ou soumises à conditions particulières, le coefficient d'emprise au sol et l'aspect extérieur.

Il est précisé que l'emprise au sol faisant l'objet de l'article 9 correspond à la projection verticale de la construction (et non la somme des sections des piliers en cas de construction sur pilotis), petits éléments en surplomb et balcons exclus.

La cartographie des aléas et des plus hautes eaux connues font l'objet d'une carte. (Servitudes d'utilité publique du dossier : plan 5.3)

Article 1.7 - Bâtiments sinistrés

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

TITRE 2. REGLEMENT DES ZONES URBAINES

Chapitre 1. Règlement de la Zone U

CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE

Conformément à l'Article R 123.5 du code de l'urbanisme, sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés équipés de tous les réseaux collectifs ou en cours de réalisation.

Ces zones sont des zones agglomérées affectées en priorité à l'habitat mais qui accueillent également des activités diverses dont elles forment le complément normal.

La zone U correspond au centre bourg historique et aux premières extensions urbaines.

Elle comprend :

- le centre ancien Ua.
- trois secteurs inondables Ua1, Ua2, Ua3 respectivement en aléa faible (1), moyen (2) et fort (3).
- le front de Loire constitué du secteur Ub, qui comprend un sous-secteur Uba limitrophe de la zone inondable, deux secteurs Uc plus récents. Le hameau du clos Moussu, dans la partie nord de la commune, constitue pour sa part le secteur Ud.

ARTICLE U.1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

U. 1.1 : Sont interdites en zone U :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles autorisées en U à l'article 2,
- La création de nouvelles installations d'activités industrielles en dehors des périmètres prévus à cet effet,
- Les affouillements et exhaussement de sols qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics,
- Les dépôts de ferraille, de déchets d'ordures et de véhicules désaffectés,
- L'ouverture de carrières
- Les stands et champs de tir
- Les terrains de camping et les terrains de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de stationnement de caravanes.

U. 1.2 : En outre, dans les secteurs inondables Ua1, Ua2, Ua3, sont de plus interdits :

- les constructions visées dans le règlement du PPR (règlement annexé au PLU dans les fiches annexes des servitudes d'utilité publique).

ARTICLE U.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

U. 2.1 : Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureau ou services, stationnement...), sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.

U. 2.2 : Dans les secteurs inondables Ua1, Ua2, Ua3, les constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à au moins 0,50m au-dessus du terrain naturel et un second niveau habitable au premier étage.

U. 2.3 : Les lotissements à usage d'habitation, à condition qu'ils s'intègrent dans l'aménagement urbain.

U. 2.4 : Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que l'aménagement ou l'extension limitée des installations existantes, à la condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...)
- qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'installation soit en elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone soient prises,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE U.3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

U. 3.1 : Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique proportionné à ses besoins et permettant la circulation en toutes circonstances des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile.

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

U. 3.3 : Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de pente sur une longueur minimum de 4m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

ARTICLE U. 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EQUIPEMENT

U. 4. 1 : Eau, électricité et télécommunications

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics existants (eau potable, énergie, télécommunication).

Tout projet de construction nouvelle ou tous travaux de réhabilitation doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain selon les prescriptions techniques des gestionnaires de réseaux.

U. 4. 2 : Dispositifs d'assainissement des eaux vannes ménagères ou eaux usées

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur des réseaux publics et tenir compte des caractéristiques prévues pour ces réseaux. Les eaux usées doivent être traitées avant rejet et évacuées conformément aux exigences réglementaires en vigueur.

U. 4. 3 : Rejet des eaux pluviales ou issues de drainage

Dans l'intégralité des zones du PLU, l'infiltration des eaux pluviales des terrains devra se faire à la parcelle. Dans le cas d'extensions d'habitations dans la limite de 20% de l'emprise du bâti existant, les rejets d'eaux pluviales pourront bénéficier d'un raccordement au réseau préexistant.

ARTICLE U.5 : SUPERFICIE DES TERRAINS

En secteur Ua :

Il n'est pas fixé de règle.

En secteur Ub :

Pour recevoir une construction nouvelle à usage d'habitation, les terrains doivent avoir au moins 1500m² de superficie.

En secteur Uba :

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les surfaces minimales définies en Ub peuvent être situées pour une partie en dehors de la zone.

En secteur Uc :

Il n'est pas fixé de règle.

En secteur Ud :

Pour recevoir une construction nouvelle à usage d'habitation, les terrains doivent avoir au moins 1500m² de superficie.

Les règles énoncées ne concernent pas l'aménagement de bâtiments existants.

ARTICLE U.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

U. 6.1 : En bordure de la RN 152, les constructions à usage autre qu'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres de l'alignement existant.

U. 6.2 : A défaut d'indication figurant au plan, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

U. 6.3 : Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles précitées.

U. 6.4 : Ces règles peuvent ne pas s'appliquer lorsqu'il apparaît nécessaire de conserver des arbres.

U. 6.5 : Les règles énoncées ne concernent pas l'aménagement de bâtiments existants.

ARTICLE U.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

U. 7.1 : Sur une profondeur de 25 mètres à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en bordure des limites séparatives. Si elles ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

U. 7.2 : Au-delà de 25 mètres à partir de l'alignement, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la

moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions de moins de 4 mètres de hauteur totale peuvent être édifiées en bordure des limites séparatives.

U. 7.3 : Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

U. 7.4 : Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions de bâtiments existants non conformes aux règles précitées.

U. 7.5 : Ces règles peuvent ne pas s'appliquer lorsqu'il apparaît nécessaire de conserver des arbres.

ARTICLE U.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies qui éclairent les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Cette règle peut ne pas s'appliquer lorsqu'il apparaît nécessaire de conserver des arbres.

ARTICLE U.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

U. 9.1 : Hors des secteurs inondables Ua1, Ua2, Ua3, et des secteurs Ub, Uc et Ud, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise maximale.

U. 9.2 : Dans les secteurs inondables Ua1, Ua2, Ua3 s'appliquent les dispositions particulières du P.P.R.

U. 9.3 : En secteur Ub et Ud, l'emprise maximale des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 25%.

U. 9.4 : En secteur Uc, l'emprise maximale des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 20%.

U. 9.5 : Les règles énoncées ne s'appliquent pas aux aménagements de bâtiments existants.

U. 9.6 : Toute reconstruction (à l'identique ou non) sur un terrain, pourra bénéficier d'une emprise au sol au maximum égale à celle existante au jour de l'approbation du présent document, même dans le cas d'un dépassement du pourcentage indiqué à l'article 9.3 et 9.4.

ARTICLE U.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

U. 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, souches de cheminée et autres superstructures exclues.

U. 10.2 : Hauteur absolue :

U. 10.2.1 : La hauteur justifiée absolue des constructions d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de hauteur à condition qu'elles respectent le contexte architectural et bâti.

U. 10.3 : Hauteur relative par rapport aux limites séparatives :

La hauteur relative découle des dispositions de l'article U.7

U. 10.4 : Hauteur relative des constructions les unes par rapport aux autres situées sur une même propriété :

La hauteur découle des dispositions de l'article U.8

ARTICLE U.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

U. 11.1 : Aspect général

Le souci de composition urbaine, la qualité du projet architectural et son intégration dans le projet urbain d'ensemble intégrant la globalité du site, la mise en valeur de partis architecturaux ou de la zone concernée visant à lui donner une identité devront être clairement exprimés et explicités.

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 cité au titre 1 du présent règlement.

U. 11.2 : Niveau d'implantation

Le niveau du rez de chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80m de haut par rapport au terrain naturel ou remblayé ou au trottoir de la voie longeant le terrain.

U. 11.3 : Matériaux

U. 11.3.1 : Les matériaux d'extraction, de fabrication et de tradition locale sont fortement préconisés.

Les ouvrages de qualité devront être conservés et restaurés dans le respect de leur composition avec les matériaux d'origine ou équivalents.

Le choix des matériaux, la conception et la réalisation des ouvrages doivent permettre un vieillissement satisfaisant de l'ensemble.

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leur caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts. Les bardages en tôle, les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les matériaux non teintés dans la masse sont interdits.

Rappel : Les annexes, cabanons, abris de jardin, doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

U. 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.

L'installation de volets roulants dont le coffre fait saillie est interdite.

U. 11.3.3 : les matériaux de façade des devantures doivent être en harmonie avec ceux des constructions existantes.

U. 11.4 : Toitures

Les bâtiments doivent être couverts :

- soit en ardoise naturelle ou matériaux similaires
- soit en tuiles de pays ou mécaniques de ton brun-rouge

Pour les annexes de moins de 20 m², l'emploi de matériaux d'aspect similaire à la tuile ou à l'ardoise (bardeaux d'asphalte,...), peut être autorisé.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente minimale de 35°.

Les toits plats sont interdits.

Pour les autres constructions, des dispositions différentes pourront s'appliquer en cas de contraintes techniques fortes et qui devront cependant présenter un aspect architectural satisfaisant en ce qui concerne :

- les vérandas,
- les extensions limitées de bâtiments existants, non conformes,
- les bâtiments à usage agricole, commercial, artisanal ou industriel,
- les bâtiments publics.

U. 11.5 : Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. S'il en est construit, elles doivent respecter les prescriptions suivantes qui ne s'appliquent pas à la reconstruction de mur existant ainsi que pour le portail :

U. 11.5.1 : hors des secteurs inondables Ua1, Ua2, Ua3, elles doivent être constituées :

- soit par une clôture en grillage,
- soit d'un mur bahut surmonté ou non d'une partie ajourée, le tout ne dépassant pas 1,50m,
- soit d'un mur plein en pierre ou en matériaux revêtus d'un enduit de même nature que celui de la construction ; les planches de ciment (ajourées ou non) étant interdites,
- soit d'une simple haie vive taillée.

En façade la hauteur est fixée à 1,50m et à 1,80m en limite séparative sauf modification ou reconstruction de l'existant.

D'une manière générale, les murs de soutènement nécessaires au maintien des terres dans le calcul de la hauteur des clôtures ne devront pas dépasser 1,50m ou s'arrêter à hauteur du terrain naturel.

U. 11.5.2 : dans les secteurs inondables Ua1, Ua2, Ua3, elles doivent être ajourées sur les deux tiers de leur hauteur qui ne doit pas dépasser 1,50m.

ARTICLE U.12 : CAPACITE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes.

U. 12.1 : Pour les constructions nouvelles, il est exigé au minimum :

- pour les immeubles à usage d'habitation collective, une place par tranche de 60m² de plancher hors œuvre avec un minimum de une place par logement.
- Pour les habitations individuelles il est exigé 2 places de parking en dehors du domaine public, sauf pour les logements sociaux.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200m² de surface totale de plancher hors œuvre, 60% de cette surface,
- Pour les bureaux, cliniques, hôtels, restaurants, 60% de la surface de plancher hors œuvre,
- Pour les salles de spectacle, de réunion, 1 place pour 10 personnes,
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

U. 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 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites surfaces.

ARTICLE U.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

U. 13.1 : Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement et les surfaces libres communes des lotissements doivent être plantées.

U. 13.2 : les arbres de haute tige doivent être conservés et l'implantation des constructions étudiées en conséquence.

En cas d'impossibilité de conserver les arbres, il devra en être replanté un nombre identique.

U. 13.3 : 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, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE U.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Chapitre 2. Règlement de la Zone UI

CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE

La zone UI est une zone d'activités occupée par des établissements industriels, des entreprises artisanales, des commerces, des entrepôts et des bureaux. Elle est plus spécifiquement vouée à accueillir les activités artisanales, commerciales ou tertiaires.

Elle est située au nord de l'agglomération, le long de la ligne SNCF Orléans-Tours d'une part et de part et d'autre de la RN 152 d'autre part.

Un secteur UIa a été défini. Il est réservé à l'accueil d'activités et de services tertiaires et secondaires non polluants et non nuisants et aux équipements et services d'accompagnement de ces activités.

Ce secteur est particulièrement concerné par les dispositions particulières de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme qui limite les possibilités de constructions dans les espaces non urbanisés situés le long d'axes de circulation tels que la RN152 dans des bandes de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Le secteur UIb est réservé à l'accueil d'activités et de services tertiaires et secondaires non polluant et aux équipements et services d'accompagnement de ces activités.

Le secteur UIc correspond à un secteur de reconversion d'activités préexistantes affecté aux établissements industriels, aux entreprises artisanales et aux constructions à usage commercial et d'entrepôts. Il comporte un sous secteur UIc1.

Le secteur UId correspond aux espaces paysagés à aménager à l'ouest, en espace tampon vis-à-vis des habitations, notamment en ce qui concerne les bassins de rétention des eaux pluviales.

ARTICLE UI.1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UI. 1.1 : dans la zone UI sont interdites:

Toutes les occupations et urbanisations du sol autres que celles mentionnées en UI à l'article 2 ci-après et notamment :

- La création de nouveaux bâtiments à usage d'exploitation agricole,
- Les constructions individuelles ou lotissement à usage d'habitation à l'exception de ceux visés en UI article 2,
- Les dépôts de ferrailles, de déchets d'ordures et de véhicules désaffectés,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les campings et les terrains de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de stationnement de caravanes,
- Les affouillements et exhaussement du sol autres que ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.
- A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée des forages d'alimentation en eau potable de la commune, les puits et forages absorbants d'effluents industriels ou agricoles.

ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

UI. 2.1 : En secteur Ula :

- Les restaurants d'entreprise et tous les services et équipements en rapport avec l'activité pratiquée ou nécessaire à son bon fonctionnement.
- Les équipements commerciaux, de restauration et hôteliers sous réserve que l'activité et les nuisances ou le fonctionnement soit compatible avec le caractère général du secteur. (les notions de gêne et de nuisance seront appréciées en fonction de l'environnement existant ou prévu).
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires pour assurer le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance de l'établissement.
- Les constructions à usage de loisirs, tourisme, détente, sport, culture, sous réserve que l'activité et les nuisances ou le fonctionnement soit compatible avec le caractère général du secteur. (les notions de gêne et de nuisance seront appréciées en fonction de l'environnement existant ou prévu).
- Les dépôts d'hydrocarbures nécessaires à l'activité de l'établissement ou destinés à la vente au Public sous réserve que l'activité et les nuisances ou le fonctionnement soit compatible avec le caractère général du secteur. (les notions de gêne et de nuisance seront appréciées en fonction de l'environnement existant ou prévu).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les constructions à usage de : bureaux, activités de services, de recherche, d'enseignement, activités industrielles, de transport sous réserve que l'activité et les nuisances ou le fonctionnement soit compatible avec le caractère général du secteur. (les notions de gêne et de nuisance seront appréciées en fonction de l'environnement existant ou prévu).
- Les lotissements à usage d'activités et de services tertiaires et secondaires non polluants et non nuisants.

UI. 2.2 : En secteur Ulb :

- Les constructions à usage de : bureaux, activités de services, de recherche, d'enseignement, activités industrielles, de transport sous réserve que l'activité et les nuisances ou le fonctionnement soit compatible avec le caractère général du secteur. (les notions de gêne et de nuisance seront appréciées en fonction de l'environnement existant ou prévu).
- Les restaurants d'entreprise et tous les services et équipements en rapport avec l'activité pratiquée ou nécessaire à son bon fonctionnement.
- Les équipements commerciaux et hôteliers à l'exclusion des ventes sur place d'hydrocarbures.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires pour assurer le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance de l'établissement.
- Les constructions à usage de loisirs, tourisme, détente, sport, culture, sous réserve que l'activité et les nuisances ou le fonctionnement soit compatible avec le caractère général du secteur. (les notions de gêne et de nuisance seront appréciées en fonction de l'environnement existant ou prévu).

- Les dépôts d'hydrocarbure nécessaires à l'activité de l'établissement et conforme à la réglementation en vigueur, et ceux nécessaires pour le chauffage, secours et la vente en gros.
- Les lotissements à usage d'activités et de services tertiaires et secondaires non polluants et non nuisant.
- Les constructions à usage d'habitation dans le cadre d'un projet d'ensemble en offrant des services à la personne.

UI. 2.3 : En secteur UIc :

Les constructions, modifications, améliorations et extension limitées à usage :

- industriel ou artisanal,
- d'entrepôt,
- de commerce,

à condition que les accès à la RN 152 soient sécurisés.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

Les installations et travaux divers sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone.

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements.

UI. 2.4 : En secteur UId :

- Les réalisations d'aménagement paysager, ou de loisirs, de bassins de rétention, à condition que :
 - o Elles profitent à l'ensemble de la population.
 - o Elles respectent la vocation d'espaces verts des terrains.

ARTICLE UI.3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

UI. 3.1 : En secteur UIa :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de fluidité du trafic.
- Aucun accès direct à la RN152 n'est autorisé autre que celui ménagé sur le rond-point d'accès principal.
- Aucun autre accès ne pourra être situé à moins de 45m de l'axe de la voie du rond-point d'accès principal.
- Aucune sortie directe sur la RN152 n'est autorisée.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La sécurité des piétons et le passage des handicapés doivent être assurés par des aménagements suffisants.

UI. 3.2 : En secteur UIb :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de fluidité du trafic.
- Toutes les constructions à réaliser devront être desservies par des voies publiques ou privées répondant à leur importance et à leur destination et accessible aux véhicules de service (défense contre l'incendie, protection civile...)
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La sécurité des piétons et le passage des handicapés doivent être assurés par des aménagements suffisants.

UI. 3.3 : En secteur UIc :

La création de tout accès supplémentaire sur la RN 152 est interdit.

Les voies publiques ou privées desservant les lotissements ou ensembles de constructions à usage industriel doivent, en règle générale, avoir une largeur de plate-forme de 12 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres au minimum. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie,
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

ARTICLE UI. 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EQUIPEMENT

UI. 4. 1 : Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UI. 4. 2 : Dispositifs d'assainissement

UI. 4. 2.1 : Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau que des effluents pré épurés, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement doivent être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur des réseaux publics et tenir compte des caractéristiques prévues pour ces réseaux.

UI. 4. 2. 2 : Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut, les dispositifs d'assainissement doivent être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur des réseaux publics et tenir compte des caractéristiques prévues pour ces réseaux. Les eaux usées doivent être obligatoirement traitées avant rejet conformément aux exigences réglementaires en vigueur.

UI. 4. 2. 3 : Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle.
En cas d'extension de bâtiments existant, les nouvelles eaux pluviales récoltées par l'extension devront être traitées à la parcelle.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations industrielles doivent, si nécessaire, être soumises à une pré épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution.

En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement eaux usées.

UI. 4. 3 : Télécommunication / Electricité / Autres réseaux

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

Sauf impossibilité technique, les réseaux seront implantés dans l'emprise des voies et espaces publics.

ARTICLE UI.5 : SUPERFICIE DES TERRAINS

En secteur UIa :

La superficie des parcelles ne pourra être inférieure à 2 000m².

En secteur UIb :

La superficie des parcelles ne pourra être inférieure à 1 000m².

En secteur UIc :

En cas de division ou de lotissement de terrains, la surface de chaque lot ne peut être inférieure à 2 000m².

ARTICLE UI.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

UI. 6. 1 : En secteur UIa :

Le long de la RN152, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 35 mètres de l'axe de cette voie.

Le long des autres voies :

- le long des voies nouvelles, les constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement
- dans ces marges de recul, ne pourront être réalisés que les bâtiments de services nécessaires à l'activité (petits postes de gardiennage, entretien, à l'exclusion de tout logement)

UI. 6. 2 : En secteur UIb :

Les constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement.

Dans ces marges de recul, ne pourront être réalisés que les bâtiments de services nécessaires à l'activité (petits postes de gardiennage, entretien, à l'exclusion de tout logement)

UI. 6. 3 : En secteur UIc :

Les constructions de caractère industriel ou autre doivent être édifiées au-delà des marges de recul figurant sur le plan de zonage, à l'exception de constructions de faible importance telles que

celles destinées à l'accueil et au contrôle des entrées. En sous secteur U1c1, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 15m de l'axe de cette voie.

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

UI. 7.1 : En secteur U1a:

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure 7 mètres.

UI. 7. 2 : En secteur U1b:

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure 5 mètres.

UI. 7. 3 : En secteur U1c:

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

- a) elle peut toutefois être supprimée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- b) Elle est obligatoirement portée à 10 mètres lorsqu'il s'agit d'une installation classée en raison des dangers d'explosion ou d'incendie.

Pour les habitations de fonction, les locaux de détente ou repos, les immeubles de bureaux, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Il n'est pas prévu de marges d'isolement en bordure des emprises de la voie ferrée de desserte de la zone industrielle.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions de bâtiment existants ou les reconstructions non conformes aux règles précitées.

UI. 7. 4 : En sous secteur U1c1 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure 4 mètres.

ARTICLE UI.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies qui éclairent les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UI.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UI. 9.1 : En secteur UIa :

L'emprise au sol des constructions à réaliser sera égale ou inférieure à 40% de la surface totale de la parcelle.

UI. 9.2 : En secteur UIb :

L'emprise au sol des constructions à réaliser sera égale ou inférieure à 50% de la surface totale de la parcelle.

UI. 9.3 : En secteur UIc :

L'emprise au sol ne peut excéder 70% de la surface de chaque lot.

UI. 9.4 : En sous-secteur UIc1 :

L'emprise au sol des constructions à réaliser sera égale ou inférieure à 50% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UI.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UI. 10.1 : conditions de mesure : La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

UI. 10.2 : Hauteur absolue :

Ne sont pas soumis à ces règles les constructions, installations et équipements dont les nécessités techniques d'utilisation justifient une hauteur plus importante (antennes, souches de cheminées, signalisations, totems...)

U. 10.2.1 : En secteur UIa : La hauteur des constructions susceptibles d'être autorisées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 15 mètres.

U. 10.2.2 : En secteur UIb : La hauteur des constructions susceptibles d'être autorisées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit. L'aménagement des combles est autorisé dans les volumes des toitures dont les pentes seront situées entre 35 et 45°.

U. 10.2.3 : En secteur UIc : Il n'est pas fixé de règle.

U. 10.2.4 : En sous-secteur UIc1 : La hauteur des constructions susceptibles d'être autorisées dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 12 mètres.

ARTICLE UI.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

UI. 11.1 : Aspect général

L'aspect extérieur des constructions sera particulièrement soigné pour tenir compte du caractère et de la qualité de l'environnement de la zone.

La qualité du projet architectural par le souci de composition urbaine, la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son intégration dans la globalité du site, la mise en valeur de partis architecturaux ou de la zone concernée visant à lui donner une identité devront être clairement exprimés et explicités.

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 cité au titre 1 du présent règlement.

Tout projet devra apporter une réponse urbaine et architecturale qui tient compte de la situation et de la géométrie du terrain.

La composition du projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation de construire s'inspirera des croquis et explications contenus dans le règlement. Un vocabulaire architectural cohérent pour l'ensemble du bâti devra être choisi. Sur une même implantation, il ne devra pas y avoir de distinction entre bâtiments de « bureaux » et bâtiments « industriels », une cohérence architecturale et technique devra être respectée.

Le bâti devra présenter une dominante horizontale et l'articulation des volumes de différentes hauteurs devra s'appuyer sur une composition horizontale.

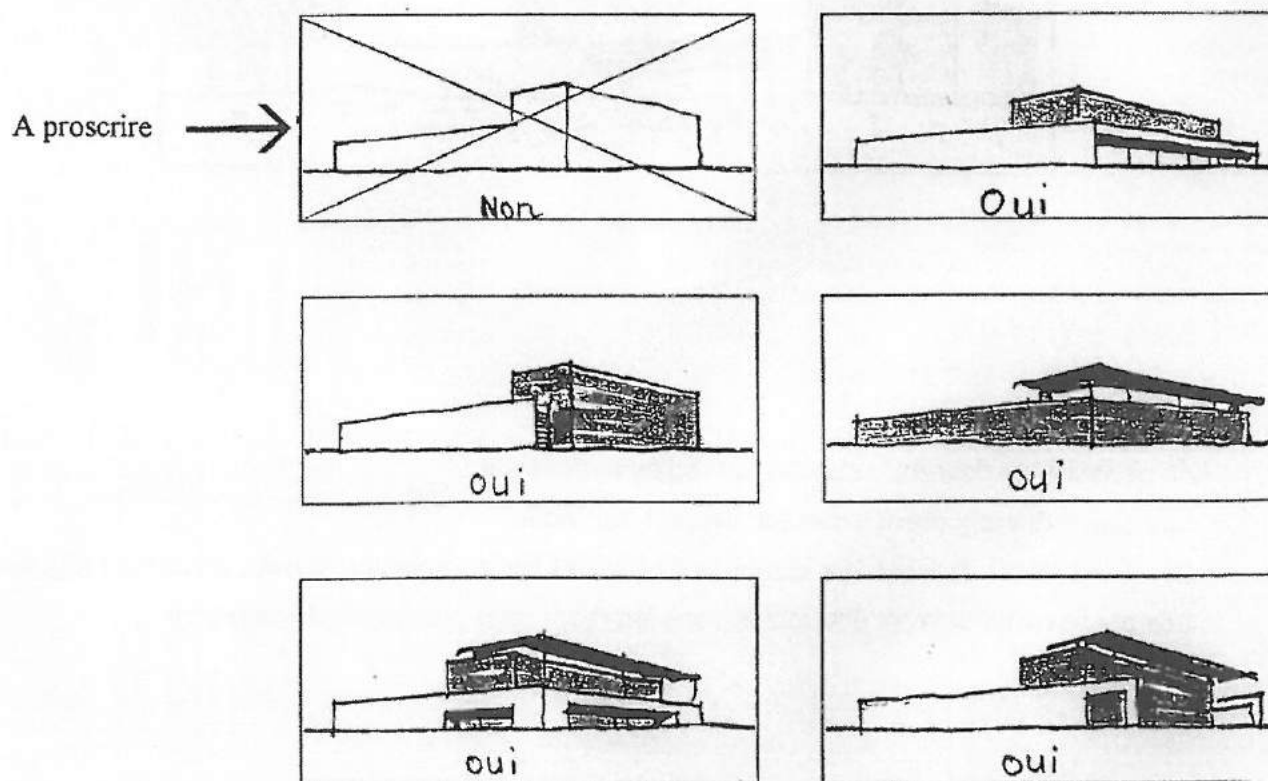
Schéma indicatif



Illustrations : A.VILLAMIL

Les plans de façade et de toiture devront présenter une certaine autonomie par rapport à la volumétrie de base.

Schémas indicatifs



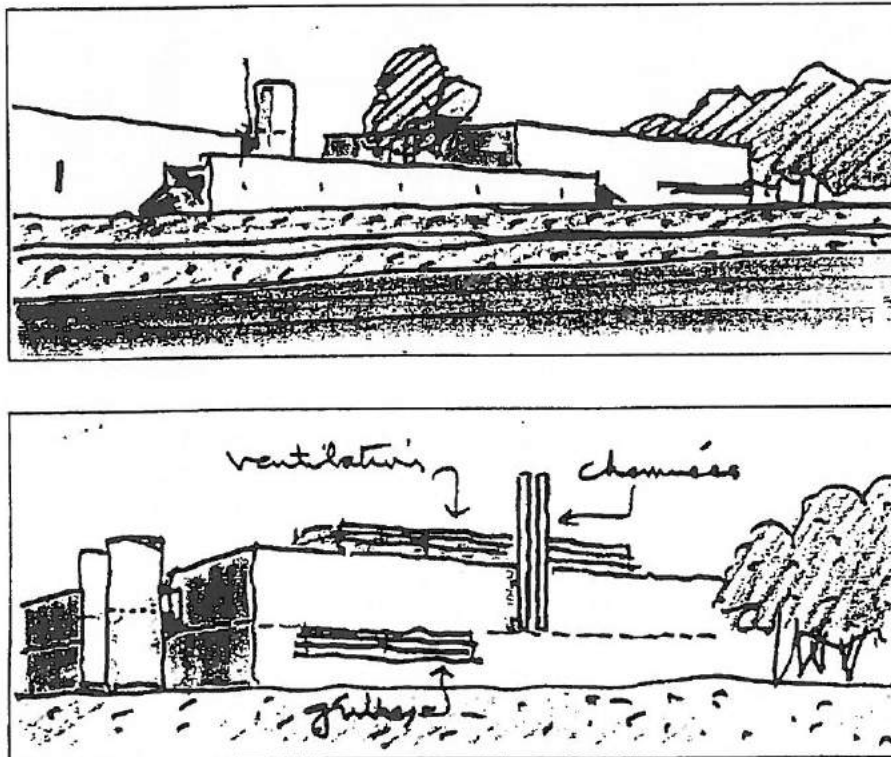
UI. 11.1.1 : Stockage de matériaux
Sans objet

UI. 11.1.2: Murs et façades

Les murs et façades seront des éléments qui contribueront à renforcer la dominante horizontale.

Les éléments techniques inhérents aux programmes industriels (grilles de ventilation, portes de garage...) ainsi que les installations extérieures ou de stockage (groupes électrogènes, conteneurs de déchets, abris divers, stockage pour les emballages, palettes, bennes,...) devront faire l'objet d'une prise en compte architecturale afin d'en réduire l'impact.

Schémas indicatifs



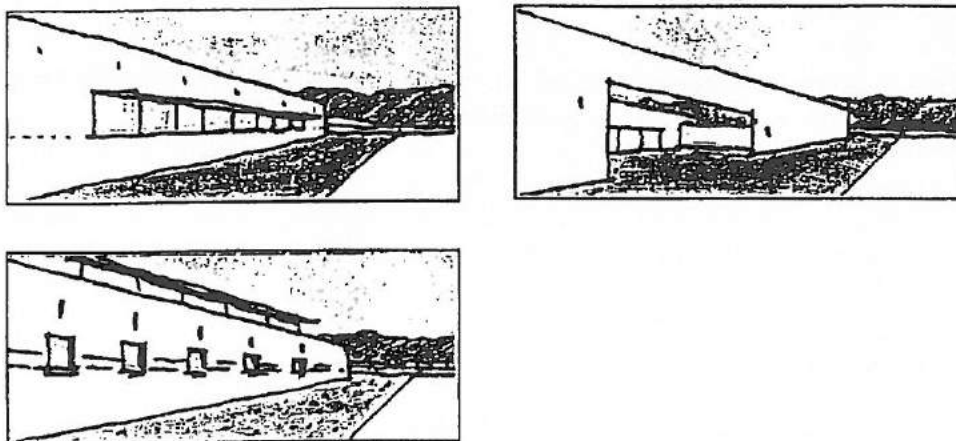
UI. 11.1.3: Percements

Les percements devront respecter les règles ci-dessous :

- . Les pleins devront prédominer par rapport aux vides,
- . Les percements devront être disposés en bandes horizontales ou suivant un rythme régulier,
- . Les percements devront être inclus dans les murs sans provoquer de cassures,

. Les vitrages réfléchissants et faux murs-rideaux sont à proscrire.

Schémas indicatifs



UI. 11.2 : Niveau d'implantation

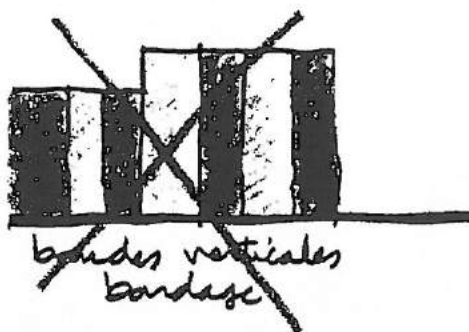
Le niveau du rez de chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80m de haut par rapport au terrain naturel ou remblayé ou au trottoir de la voie longeant le terrain.

UI. 11.3 : Matériaux

UI. 11.3.1 : Pour la couleur des enduits ou autres matériaux de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents.

UI. 11.3.2 : Le choix des matériaux est libre. Les bandes verticales de couleurs différentes comme ceux dessinés ci-dessous, sont à proscrire :



UI. 11.4 : Toitures

Les toitures devront contribuer à l'écriture architecturale demandée en soulignant les aspects évoqués au paragraphe UI.11.1.

Les toitures pourront être masquées par des acrotères horizontaux dans le cas de toiture à pente faible, indépendante de la volumétrie, en débordement ou en retrait.

Une attention particulière devra être accordée au traitement des éléments techniques inhérents aux programmes industriels tels que cheminées, souches...

UI. 11.4.1 : Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente minimale de 35°.

UI. 11.5 : Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite en réaliser, elles seront constituées d'un grillage simple de type soudé-plastifié vert à mailles d'une hauteur comprise entre 1,70m et 2,00m posé sur poteaux droits métalliques verts et doublées ou non de haies vives ou d'arbustes.

Les portails devront être intégrés dans un ensemble maçonné d'une hauteur comprise entre 1,70m et 2,00m comprenant : enseignes, coffrets EDF, boîtes à lettre, etc...

UI. 11.5.1 : En secteur U1a, U1b :

Un mur bahut enduit, d'une hauteur maximum de 0,50 m pourra être exécuté en soubassement de la clôture. Les plaques de ciment préfabriquées sont interdites.

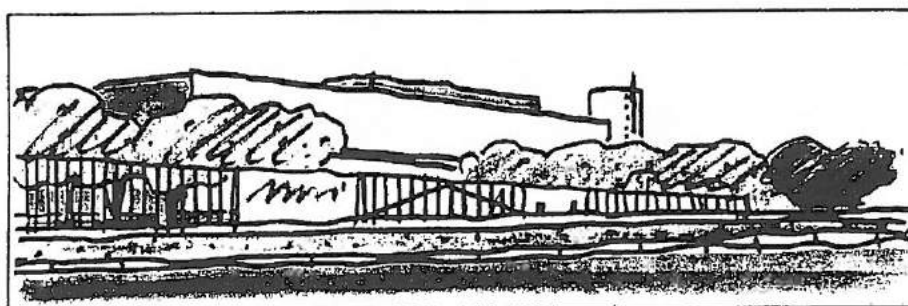
UI. 11.5.2 : En secteur U1c :

En bordure de la RN152, les clôtures devront être obligatoirement constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures sur rue édifiées à l'alignement ne doivent pas dépasser 1,50 m de haut. Les clôtures sur rue dépassant la hauteur de 1,50 m doivent être édifiées à 3 mètres au moins de l'alignement, la partie comprise entre la clôture et l'alignement devant être plantée.

UI. 11.5.3 : En secteur U1.c 1 : Un mur bahut enduit, d'une hauteur maximum de 0,50 m pourra être exécuté en soubassement de la clôture. Les plaques de ciment préfabriquées sont interdites.

Schéma indicatif



UI. 11.6 : Enseignes et signalétiques

UI. 11.6.1 : Dans le secteur U1a, toutes les entreprises s'implantant devront apposer leur enseigne.

Les enseignes devront être supportées par un mur ou par une façade du bâtiment sans pouvoir dépasser de leur support et au moins une enseigne devra être posée en limite de propriété du portail.

Les enseignes posées sur les acrotères ou toitures sont interdites.

ARTICLE UI.12 : CAPACITE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers,

UI. 12.1 : En secteur UIa :

Il doit être aménagé au minimum :

- logements : 2 places par logement,
- bureaux : 60% de la surface de plancher hors œuvre nette,
- commerces : 20 places de stationnement pour 1000m² de surface commerciale brute,
- hôtels-restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 1 place pour 10 m² de surface hors œuvre nette de restaurant.

Les aires de stationnement pourront être regroupées pour plusieurs lots ou banalisées.

UI. 12.2 : En secteur UIb :

Il doit être aménagé au minimum :

- logements : 2 places par logement,
- bureaux : 60% de la surface de plancher hors œuvre nette,
- industrie : 40% de la surface de plancher hors œuvre nette
- commerces : 20 places de stationnement pour 1000m² de surface commerciale brute,
- hôtels-restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 1 place pour 10 m² de surface hors œuvre nette de restaurant.
- Etablissement d'enseignement : 15 places par classe et par emploi administratif.

Les aires de stationnement pourront être regroupées pour plusieurs lots ou banalisées.

UI. 12.3 : En secteur UIc :

Des espaces suffisants doivent être réservés pour assurer, en dehors des voies livrées à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

Les aires de stationnement doivent être soustraites au maximum de la vue du public en étant intégrées dans un espace vert planté d'arbres.

Pour le calcul de ces surfaces, il est tenu compte du nombre de véhicules de livraison, de service, des véhicules du personnel et des visiteurs.

UI. 12.3.1 : En sous-secteur UIc1 :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers,

Les aires de stationnement pourront être regroupées pour plusieurs lots ou banalisées.

ARTICLE UI.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UI. 13.1 : Dans les secteurs UIa, UIb :

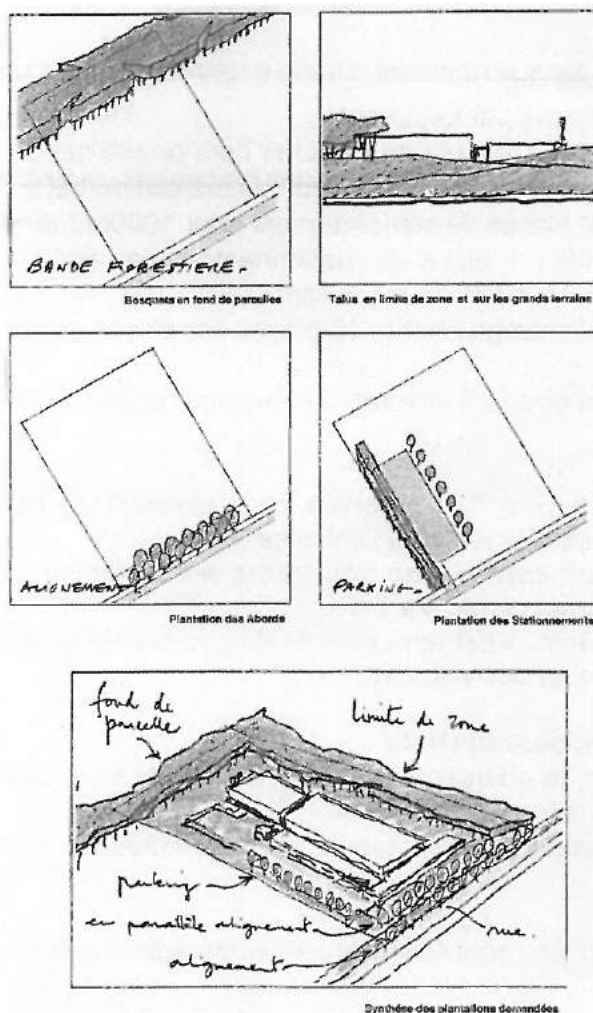
- Les portions de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, ou aires de stockage, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200m² d'espaces non construits.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000m².
- Lorsque leur surface excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

UI. 13.2 : Dans le secteur UIc : les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent être au moins égaux à 20% de la surface du terrain et être aménagés en espaces verts plantés et gazonnés comportant des arbres de haute tige.

UI. 13.2.1 : Dans le sous-secteur UIc1 :

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, ou aires de stockage, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200m² d'espaces non construits.
- Des écrans boisés composés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes d'ornements doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500m².

Schémas indicatifs



Illustrations : A.VILLAMIL

ARTICLE UI.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE 3. REGLEMENT DES ZONES A URBANISER (AU)

Chapitre 1. Règlement de la Zone AU

CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE

Conformément à l'Article R 123.6 du code de l'urbanisme, sont classées zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le classement AU a pour principale vocation l'extension urbaine. Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement du PLU qui serviront de référence ou de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (PAE, ZAC), sauf pour le secteur AUc dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que par modification ou révision du PLU.

Elle comprend trois secteurs qui doivent être urbanisés de façon contrôlée et organisée, c'est pourquoi les demandes isolées d'autorisation de construire y sont refusées mais des opérations de lotissement ou d'habitat groupé d'une certaine taille peuvent y être autorisées sous réserve :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement de l'ensemble du secteur,
- que la réalisation des équipements soit assurée.

Le règlement qui leur sera applicable sera celui de la zone la plus proche en terme de vocation.

On distingue :

- le secteur AUa, proche des dernières extensions du centre ancien, qui fait l'objet d'un schéma d'aménagement figurant dans les « orientations d'aménagement » du PLU et pour lequel le règlement applicable lors de son urbanisation sera celui de la zone Ua,
- le secteur AUb au lieu-dit « les Houches de Foussard » pour lequel le règlement applicable lors de l'urbanisation sera celui de la zone Uc,
- le secteur AUc, au lieu-dit « les Grouats » situé entre une coulée verte agricole à préserver et les premières extensions pavillonnaires du centre ancien, pour lequel le règlement applicable lors de son urbanisation sera celui de la zone Uc.

ARTICLE AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

AU. 1.1 : Sont interdites, dans l'ensemble de la zone AU :

- toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles qui sont mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE AU. 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous condition :

AU. 2.1 : Les lotissements et opérations d'habitat groupé, sous réserve :

- que leur organisation évite l'enclavement de parcelles en zone AU.
- qu'il y ait cohérence avec l'urbanisation future du secteur.

- que les constructions puissent être desservies par un réseau public d'assainissement, soit existant, soit réalisé simultanément aux constructions.
- Que soient réalisés les équipements correspondants.
- Que ces opérations constituent une tranche s'intégrant dans un schéma d'aménagement du secteur.

AU. 2.2 : Les équipements publics, les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement à condition qu'ils soient intégrés aux opérations décrites à l'alinéa AU.2.1.

AU. 2.3 : Toute construction ou ensemble de constructions sous réserve de rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques et les équipements publics internes à la zone, existants ou à créer, sans remettre en cause leur fonctionnement ou leurs capacités ni porter atteinte à la sécurité publique.

AU. 2.4 : Toute construction sous réserve de respecter les différentes réglementations en cours et notamment celles relatives à l'hygiène publique et à l'assainissement.

AU. 2.5 : Sont également admises les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'elles soient destinées à l'agrandissement ou à l'amélioration des logements existants.

ARTICLES AU. 3 à AU. 14

Il n'est pas fixé de règle.

Le contenu de ces articles sera défini dans le cadre de l'élaboration des dossiers de ZAC ou de lotissements.

Il est rappelé à cette occasion que :

- en cas de lotissement, le règlement du secteur AUa sera celui de la zone U (secteur Ua), pour le règlement du secteur AUb celui de la zone U (secteur Uc) et pour le règlement du secteur AUc, celui de la zone U (secteur Uc)

Chapitre 2. Règlement de la Zone AUI

CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE

Les périmètres AUI sont des secteurs en continuité de la zone UI. Les constructions doivent s'intégrer dans l'organisation d'ensemble de la zone. Ils pourront alors s'ouvrir à l'urbanisation soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (PAE, ZAC), sauf pour le secteur AUIc qui donnera lieu à une modification du PLU qui en déterminera les modalités de sa réalisation.

On distingue :

Le secteur AUIa situé au lieu-dit « Les Citeaux » qui est réservé aux constructions affectées à des établissements artisanaux, commerciaux ou des bureaux.

Le secteur AUIc situé au lieu dit « Les PAVES » est réservé aux constructions affectées à des entrepôts, des établissements industriels.

ARTICLE AUI.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

AUI. 1.1 : Sont interdites, dans l'ensemble de la zone AUI, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles qui sont mentionnées à l'article 2 ci-dessous et notamment :

- La création de nouveaux bâtiments à usage d'exploitation agricole,
- Les constructions individuelles ou lotissement à usage d'habitation à l'exception de ceux visés en AUI article 2,
- La construction d'édification d'immeuble collectif
- Les dépôts de ferrailles, de déchets d'ordures et de véhicules désaffectés,
- L'ouverture de toute carrière,
- Les campings et les terrains de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de stationnement de caravanes,
- Les affouillements et exhaussement du sol autres que ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.
- les constructions et installations à usage industriel ou artisanal, classées ou non ; à usage de commerces ou de bureaux ; à usage de stationnement de véhicule.
- Les lotissements à usage d'activités
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public de la SNCF, d'EDF et des Télécommunications

AUI. 1.2 : sont également interdits, à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée des forages d'alimentation en eau potable de la commune, les puits et forages absorbants d'effluents industriels ou agricoles.

ARTICLE AUI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous condition :

AUI. 2.1 : En secteur AUIa :

- Les restaurants d'entreprise et tous les services et équipements en rapport avec l'activité pratiquée ou nécessaire à son bon fonctionnement.
- Les équipements commerciaux, de restauration et hôteliers sous réserve que l'activité et les nuisances ou le fonctionnement soit compatible avec le caractère général du

secteur. (les notions de gêne et de nuisance seront appréciées en fonction de l'environnement existant ou prévu).

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires pour assurer le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance de l'établissement.
- Que les bâtiments à usage d'habitation situés dans la zone de 300mètres de la voie ferrée soient équipés d'isolations phoniques.
- Les constructions à usage de loisirs, tourisme, détente, sport, culture, sous réserve que l'activité et les nuisances ou le fonctionnement soit compatible avec le caractère général du secteur. (les notions de gêne et de nuisance seront appréciées en fonction de l'environnement existant ou prévu).
- Les dépôts d'hydrocarbures nécessaires à l'activité de l'établissement ou destinés à la vente au Public sous réserve que l'activité et les nuisances ou le fonctionnement soit compatible avec le caractère général du secteur. (les notions de gêne et de nuisance seront appréciées en fonction de l'environnement existant ou prévu).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les constructions à usage de : bureaux, activités de services, de recherche, d'enseignement, activités industrielles, de transport sous réserve que l'activité et les nuisances ou le fonctionnement soit compatible avec le caractère général du secteur. (les notions de gêne et de nuisance seront appréciées en fonction de l'environnement existant ou prévu).
- Les lotissements à usage d'activités et de services tertiaires et secondaires non polluants et non nuisants.

AUI. 2.2 : En secteur AUIc :

Les constructions, modifications, améliorations et extension limitées à usage :

- industriel ou artisanal,
- d'entrepôt,
- de commerce,

à condition que les accès à la RN 152 soient sécurisés.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

Les installations et travaux divers sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone.

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements.

ARTICLE AUI.3 à AUI 14

Il n'est pas fixé de règle.

Le contenu de ces articles sera défini dans le cadre de l'élaboration des dossiers de ZAC ou de lotissements.

Il est rappelé à cette occasion que :

- le règlement des secteurs AU1a sera celui de la zone UI (secteur UIa) et pour le règlement du secteur AU1c celui de la zone UI (secteur UIc).
- En secteur AU1c aucune construction ne pourra être implantée à moins de 75m de la limite communale avec Beaugency (marges de recul indiquées sur le plan de zonage)
- En secteur AU1a aucune construction ne pourra être implantée à moins de 45m de l'axe de la RN152 (marges de recul indiquées sur le plan de zonage)

TITRE 4. REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (A)

Généralités de la zone

Conformément à l'Article R 123.7 du code de l'urbanisme, sont classées en zones agricoles les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole peuvent y être autorisées.

Elles comprennent notamment les secteurs de la commune qui ont pour vocation de recevoir tout équipement ou bâtiment agricole qui par leur activité sont susceptibles de générer des nuisances à proximité d'habitations.

Dans cette zone a été recensé en tant qu'élément de paysage à préserver, au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme, des secteurs à protéger et un bâtiment remarquable du patrimoine rural à conserver (N°13 : un pigeonnier au lieu dit « la ferme de Misian », repéré au plan de zonage, liste à consulter dans les documents annexes partie N°4 : annexe 5).

ARTICLE A.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute construction nouvelle autres que celles définies aux généralités de la zone et notamment :

A. 1.1 : les constructions et installations nécessaires qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole et celles visée en A. 2.6.

A. 1.2 : les lotissements de toute nature.

A. 1.3 : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouverts au public, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.

A. 1.4 : les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés en A.2.5.

A. 1.5 : les carrières autres que celles admises en A.2.3.

A. 1.6 : les campings et le caravanage, les parcs résidentiels de loisirs.

A. 1.7 : les défrichements et abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés à conserver.

A. 1.8 : à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du forage d'alimentation en eau potable, les forages absorbants de plus de 20 mètres de profondeur.

ARTICLE A. 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières ci-après.

A. 2.1 : Les constructions nouvelles à usage d'habitation, ou d'activités, les bâtiments agricoles, les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, les abris pour animaux, dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés et nécessaires à l'agriculture.

A. 2.2 : L'aménagement des constructions à usage d'activités existantes et à usage d'habitation sans changement de destination.

A. 2.3 : les carrières ainsi que leurs installations annexes si :

- les conditions d'exploitation ne compromettent pas l'économie agricole,
- les itinéraires à emprunter par les transports de matériaux sont adaptés à ce type de trafic,
- et si la remise en état permet de restituer le terrain à sa destination agricole, en particulier si la terre végétale est conservée intégralement et remise en place après exploitation

A. 2.4 : les installations classées si elles sont liées à l'économie agricole ou d'intérêt public.

A. 2.5 : les affouillement et exhaussements du sol qui sont en rapport direct avec des travaux de construction, ou d'aménagement d'ouvrage public ou nécessaires à l'économie agricole.

A. 2.6 : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans remettre en cause l'économie de la zone.

A. 2.7 : les logements et les équipements pour le tourisme rural, et les services qui ont pour support l'activité agricole et en demeure accessoire (gîtes, ferme équestre...)

ARTICLE A. 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

A. 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 application de l'article 682 du Code Civil.

A. 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...

A. 3.3 : les accès sur 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.

ARTICLE A. 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EQUIPEMENT

A. 4.1 : alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle dont la destination le nécessite doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

A. 4.2 : assainissement

A. 4.2.1. Les eaux usées domestiques doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

A. 4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

A. 4.3 : Télécommunications

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

A. 4.4 : Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE A. 5 : SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

A. 6.1 : Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.

A. 6.2 : Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des voies et des chemins ouverts au public.

Toutefois cette règle ne s'applique pas pour l'agrandissement des bâtiments existants non conformes.

ARTICLE A. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. 7.1 : Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation et de restauration.

ARTICLE A. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE A. 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A. 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les habitations :

- la hauteur absolue des constructions est limitée à 10 mètres,
- le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,50 m de haut par rapport au terrain naturel non rapporté ou au trottoir de la voie longeant la construction

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques en cas d'extension, de surélévation et de restauration.

ARTICLE A .11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A .11.1 - Aspect général

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, aux sites ou aux paysages.

A .11.2 - Aspect architectural

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti.

ARTICLE A. 12 – CAPACITE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

ARTICLE A.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A. 13.1 : Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans son environnement et dans le paysage de quelque point de vue qu'on la considère.

A. 13.2 : les espaces boisés classés figurant au plan par un quadrillage sont classés à conserver et à protéger, et soumis au régime de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE 5. REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE

Conformément à l'Article R. 123.8 du code de l'urbanisme, cette zone est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et boisements en bordure de Loire et du Lien, de ses milieux naturels, de ses paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique ainsi qu'en raison des risques qu'elle peut engendrer, notamment des risques d'inondation.

Elle correspond :

- Au territoire situé en bord de Loire.
- Au vallon du Lien, coulée verte qui doit être maintenue en espace vert.
- A toute la partie de la zone inondable de la vallée de la Loire où s'applique le plan de prévention des risques naturels prévisibles inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 1999 et annexé au PLU.
- Elle englobe également quelques écarts bâtis disséminés sur l'ensemble du territoire communal et qui n'ont pas vocation à être densifiés ou développés mais pour lesquels la reconstruction, l'extension ou/et l'aménagement du bâti existant est admis ainsi que la construction d'annexes.

La zone N comprend les secteurs de zone suivants :

- Les secteurs N1, N2, N3 et N4, situés en zone inondable ou s'applique le PPRI dont l'indice représente le niveau d'aléa : 1 : aléa faible ; 2 : aléa moyen ; 3 : aléa fort ; 4 : aléa très fort.
- Dans cette zone, ont été définis des secteurs Nb où se trouve un habitat dispersé de constructions d'origine agricole spécifique de l'occupation des sols du secteur. Ces ensembles ne sont pas équipés de tous les réseaux publics et notamment de l'assainissement collectif. Ils font l'objet de règles particulières afin de limiter leur capacité d'accueil tout en confortant les ensembles bâtis existants sans toutefois que cela constitue une incitation à la multiplication des points bâtis isolés.
- Un secteur Nc situé sur le rebord du coteau dominant le val de Loire aux abords de l'église et près de la mairie dont l'intérêt paysager nécessite d'une part d'y interdire les constructions et doit être d'autre part protégé de l'urbanisation sur un site d' ancestrale occupation (place forte, époque romaine, nécropole mérovingienne, occupation médiévale). Avec une protection forte, la construction d'un équipement destiné à valoriser le site, l'aménagement d'aires naturelles de stationnement pourraient y être admis sous réserve de préserver les éléments du patrimoine remarquable existants sur le site : site archéologique, mur de clôture en pierres, végétaux, vues remarquables vers le village et les rives de la Loire.

ARTICLE N. 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

N. 1.1 : Sont interdites toutes les constructions nouvelles et installations autres que celles mentionnées sous réserve à l'article 2 du présent chapitre et de leur compatibilité avec le PPRI.

ARTICLE N. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

N. 2. 1 : Dans l'ensemble de la zone N, ne sont admis sous les réserves suivantes et hors du champ d'application du PPRI des zones inondables N1,N2, N3, N4 que :

N. 2.1.1 : l'aménagement de terrains de sports, à l'exception de ceux destinés à l'évolution ou à la compétition des véhicules à moteur, et la construction des vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement de ces terrains.

N. 2.1.2 : l'extension limitée des bâtiments existants et la construction d'annexes (telles que garages, abris de jardin...) aux constructions existantes.

N. 2.1.3 : les serres lorsqu'elles présentent un intérêt économique incontestable.

N. 2.1.4 : les clôtures sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages.

N. 2.1.5 : les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages.

N. 2.1.6 : les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

N. 2.1.7 : les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

N. 2.1.8 : la reconstruction des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages.

N. 2. 2 : dans les secteurs inondables N1, N2, N3, N4 les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les conditions particulières du PPRI.

N. 2.3 : dans les secteurs Nb ne sont admis que :

N. 2.3.1 : L'aménagement, la reconstruction et l'extension des constructions traditionnelles existantes aux fins d'habitation en vue de préserver un patrimoine bâti existant de qualité.

N. 2.3.2 : L'aménagement, la reconstruction et l'extension des constructions traditionnelles existantes aux fins d'accueil ou d'hébergement pour des activités ouvertes au public.

N. 2.3.3 : La construction d'habitation nouvelle nécessaire à l'activité agricole ou de tourisme vert dans la mesure où les bâtiments existants ne peuvent satisfaire ce besoin.

N. 2.3.4 : Les installations de camping et de caravanning à la ferme, les équipements sportifs et de loisirs en complément normal d'une activité ou en complément normal d'une habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des sites et des paysages.

N. 2.4 : dans le secteur Nc sont admis les équipements publics, les équipements en sous sol et les aires de stationnement sous réserve d'assurer une bonne préservation des éléments du patrimoine remarquable existants sur le site : site archéologique, mur de clôture, végétaux, vues remarquables vers le village et les rives de la Loire.

ARTICLE N. 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée débouchant sur une voie publique. Accès répondant à l'importance et à la destination des

constructions et installations et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

ARTICLE N. 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EQUIPEMENT

N. 4.1 : alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle dont la destination le nécessite doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

N. 4.2 : assainissement

N. 4.2.1. Les eaux usées domestiques doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

N. 4.2.2. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

N. 4.3 : Télécommunications

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

N. 4.4 : Electricité

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE N. 5 : SUPERFICIE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

N. 6.1 : Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.

N. 6.2 : Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des voies et des chemins ouverts au public.

Toutefois cette règle ne s'applique pas pour l'agrandissement des bâtiments existants non conformes.

ARTICLE N. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

N. 7.1 : Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation et de restauration.

ARTICLE N. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N. 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

N. 9.1 : dans les secteurs inondables N1, N2, N3 et N4 les extensions limitées exceptionnelles et uniques des constructions existantes à la date du 18 juin 1996 ne devront pas dépasser :

- 25 m2 d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.

N. 9.2 : dans le secteur inondable N4, l'emprise maximale des serres autorisées ne devra pas dépasser 30% du terrain.

N. 9.3 : dans le reste de la zone N l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes à ces constructions est limitée à 50 m2 d'emprise.

ARTICLE N. 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les habitations :

- la hauteur absolue des constructions est limitée à 10 mètres,
- le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 0,50 m de haut par rapport au terrain naturel non rapporté ou au trottoir de la voie longeant la construction

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques en cas d'extension, de surélévation et de restauration.

ARTICLE N. 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

N .11.1 - Aspect général

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à réhabiliter ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des ensembles bâtis ou aux paysages. Il doit satisfaire aux dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

N .11.2 - Aspect architectural

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti.

N .11.3 - Clôtures et portail

Les clôtures ne sont pas obligatoires. S'il en est construit, elles doivent respecter les prescriptions suivantes qui ne s'appliquent pas à la reconstruction de mur existant ainsi que pour le portail :

N. 11.3.1 : hors des secteurs inondables, elles doivent être constituées :

- soit par une clôture en grillage,
- soit d'un mur bahut surmonté ou non d'une partie ajourée, le tout ne dépassant pas 1,50m,
- soit d'un mur plein en pierre ou en matériaux revêtus d'un enduit de même nature que celui de la construction ; les planches de ciment (ajourées ou non) étant interdites,
- soit d'une simple haie vive taillée.

En façade la hauteur est fixée à 1,50m et à 1,80m en limite séparative sauf modification ou reconstruction de l'existant.

D'une manière générale, les murs de soutènement nécessaires au maintien des terres dans le calcul de la hauteur des clôtures ne devront pas dépasser 1,50m ou s'arrêter à hauteur du terrain naturel.

N. 11.3.2 : dans les secteurs inondables N1, N2, N3, elles doivent être ajourées sur les deux tiers de leur hauteur qui ne doit pas dépasser 1,50m. En secteur N4, les clôtures seront ajourées sur la totalité de leur hauteur qui ne doit pas dépasser 1,50m.

N .11.4 - Les règles énoncées au N.11.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

ARTICLE N . 12 : CAPACITES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction en dehors des voies publiques.

ARTICLE N. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans son environnement et dans le paysage de quelque point de vue qu'on la considère.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

ARTICLE N. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.