

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES	3
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ...	8
<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	9
<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</i>	19
<i>Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI</i>	26
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	32
<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh</i>	33
<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI</i>	40
<i>Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</i>	42
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER	44
<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	45
<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	50
ANNEXES	55

TITRE 1

I. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **BAULE - Loiret**.

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

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

- L 111-9 et L 111-10 permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- L 111-4 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,
- R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,
- R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,
- R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

3) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

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

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements (E.N.S.),
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général ...

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU) et en zones à protéger (dites zones A pour agricole et N pour naturelle). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (R.123.11 et R.123-12 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130-1 du C.U).

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

- la zone UA qui comporte un secteur inondable UA3,
- la zone UB,
- la zone UI.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : 1AUh, 1AUi, 2AU.

3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont :

- la zone agricole : A,
- la zone naturelle : N qui comporte un secteur inondable Na subdivisé en 4 sous-secteurs Na1, Na2, Na3, Na4.

4) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

5) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 : ARTICLE L111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME

Les secteurs non urbanisés situés aux abords de l'autoroute A10 et de la RN 152 sont concernés par les interdictions de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme relatif aux « entrées de ville ». La largeur des bandes concernées sont de 100m de part et d'autre de l'autoroute et de 75 m de part et d'autre de la route nationale.

Ces interdictions s'appliquent à la plupart des construction et installations à quelques exceptions près (bâtiments d'exploitation agricole, constructions liées ou nécessaires aux infrastructures routières, extensions des constructions existantes...) ; elles peuvent également ne pas s'appliquer si le PLU prévoit un certain nombre de dispositions spécifiques adaptées à chaque site.

ARTICLE 6 : ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS D'HABITATION - CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES

Les voies bruyantes au sens de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 ont été classées comme suit par l'arrêté préfectoral du 24 avril 2009 :

- | | |
|---------------------|--------------------------------------------|
| - catégorie 1 | autoroute A10 et voie ferrée Orléans-Tours |
| - catégories 3 et 4 | RN 152 |
| - catégorie 3 | RD2 |

Les largeurs des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont de 300 m. en catégorie 1, de 100 m en catégorie 3 et de 30 m en catégorie 4. A l'intérieur de ces secteurs s'appliquent les obligations d'isolement acoustique minimal des locaux d'habitation directement exposés au bruit de ces infrastructures.

ARTICLE 7 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION

La plupart des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 22 octobre 1999 ont été intégrées dans le PLU au niveau du zonage et du règlement (s'agissant du règlement cette prise en compte concerne essentiellement les articles 1, 2, 9 et 11 c'est-à-dire les constructions et occupations du sol autorisées sous condition ou interdites, le coefficient d'emprise et l'aspect extérieur).

Les secteurs inondables sont référencés 1, 2, 3 ou 4 selon qu'ils se situent en zone d'aléa faible, moyen, fort ou très fort de l'Atlas des zones inondables du Val d'Ardoux et du PPRI.

Il est précisé que la notion d'emprise au sol faisant l'objet des articles 9 correspond à la projection verticale de la totalité de la construction (et non la somme des sections des piliers en cas de construction sur pilotis).

Remarques importantes

- le PPRI constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU.
- en cas de situation particulière, il est indispensable de se référer au dossier du PPRI.

ARTICLE 8 : RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe au rapport de présentation.

ARTICLE 9 : CHEMINEMENTS PIETONNIERS PROTEGES (L.123-1-6°)

Les cheminements piétonniers existants à conserver ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

ARTICLE 10 : MONUMENTS ET ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER (L.123-1-7°)

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée au plan de zonage (calvaire, maison bourgeoise...) en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au titre de la réglementation ci-dessus, toute intervention sur le bâti ancien à valeur patrimoniale et sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° (constructions, puits,...) doit s'attacher à préserver, voire à restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décors s'il en existe...

TITRE 2

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

- **UA** : zone urbaine correspondant aux parties anciennes du village
- **UB** : zone urbaine d'habitat individuel correspondant à l'extension des parties anciennes du village
- **UI** : zone urbaine correspondant aux zones d'activités économiques existantes

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie agglomérée ancienne de Baule. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de services et équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

Cette zone, caractérisée par un tissu urbain de type ancien, comprend un habitat individuel souvent mitoyen. Elle présente une densité forte et les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des emprises publiques soit en façade sur rue soit en pignon sur rue ou, le cas échéant, prolongées d'un mur.

Le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel du village, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est entièrement desservie par un réseau d'assainissement.

Cette zone comporte un secteur inondable UA3 situé en aléa fort.

Cette zone est concernée par les périmètres de protection du forage d'eau potable (AP du 19 avril 2001 modifié le 20 août 2002).

Rappel de l'orientation d'aménagement pour le maintien des perspectives sur l'église et des fenêtres de vue sur le val.

Cette orientation d'aménagement porte sur l'enjeu :

- du maintien des perspectives sur l'église (véritable point de repère à Baule)
- et du maintien des fenêtres sur le Val

Ainsi en zone UA « Tout projet d'aménagement, de construction nouvelle, d'extension de constructions existantes ou de plantation de tout type, sur l'espace public ou en terrain privé, devront garantir, quand elles existent :
 - le maintien des vues sur le Val,
 - le maintien des perspectives sur l'église »

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations classées ou non de quelques destination que ce soit entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone :
 - soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic de véhicules induits par leur fonctionnement...),
 - soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques
- Les constructions à destination industrielle
- La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés. Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion
- Les parcs d'attraction
- Les affouillements sauf ceux liés à la réalisation de bassins d'écrêtement d'eaux pluviales et exhaussements du sol.

En outre, dans le secteur inondable UA3 sont de plus interdits :

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

ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée au plan de zonage (calvaire, maison bourgeoise...) en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123.1-10° du code de l'urbanisme).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les équipements publics et les installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les constructions à destination agricole sous réserve que leur aspect extérieur s'intègre à l'architecture des parties habitées et à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'être compatibles avec le voisinage.
- Dans le secteur inondable UA3, les constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0.50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un second niveau habitable au premier étage.

3 - Protections, risques, nuisances

Application du L111-1 4°

En dehors des parties actuellement urbanisées, dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN152 (bande non représentée sur le plan de zonage), s'appliquent les interdictions particulières

instituées par l'article L111.1.4° du code de l'urbanisme ; les dispositions en question s'ajoutent aux dispositions de l'article UA6 du règlement et de la marge de recul figurant sur le plan de zonage.

Isolement acoustique des constructions

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (cf titre 1 article 6 : A10, RN152, RD2 et voie ferrée), s'appliquent les obligations d'isolation acoustique (arrêté interministériel du 30/05/1996, arrêté préfectoral du 24/04/2009).

Prise en compte du risque inondation

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 22 octobre 1999 ont été intégrées. La zone UA comporte un secteur inondable UA3 situé en aléa fort. Certaines occupations et utilisations du sol y sont interdites (confère article 1).

Périmètres de protection du captage d'eau potable

Cette zone est concernée par les périmètres de protection du forage d'eau potable (AP du 19 avril 2001 modifié le 20 août 2002).

Éléments paysagers à protéger

Les éléments de paysage à protéger, les chemins identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UA 11 et UA 13, en application des articles L 123.1-6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour information :

Aléa retrait gonflement des sols argileux

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe au rapport de présentation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le raccordement d'un sous-sol au réseau d'assainissement collectif ne pourra être autorisé qu'à condition que ce raccordement permette un écoulement gravitaire des effluents vers le réseau.

b) Eaux pluviales

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

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

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

Le branchement au réseau collectif des eaux pluviales de ruissellement provenant des rampes d'accès aux sous-sols devra se faire par gravité ; l'emploi de pompe de refoulement est interdit.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

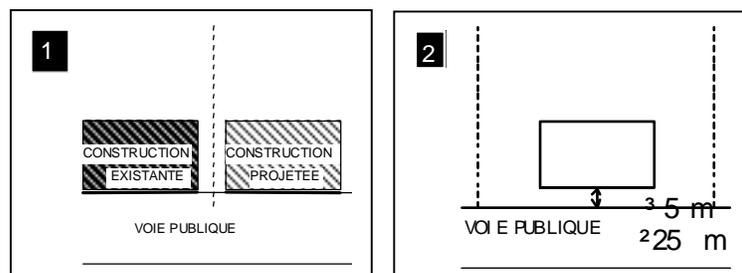
Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.

ARTICLE UA-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

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



- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (fig.1),
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement. Dans ce cas, la façade principale de la construction se situera dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres maximum de l'alignement (fig.2).

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, dans une limite de 25 m maximum de profondeur depuis l'alignement, est autorisée à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'un mur de clôture dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation, restauration, aménagement) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

Le long de la voie ferrée, les constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation ferroviaire doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée au plan.

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

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

En limite séparative de fond, le retrait doit être respecté.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres. Cependant, cette marge peut être réduite à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs

- d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Hors du secteur inondable UA3 : il n'est pas fixé de règle.

9.2 - Dans le secteur inondable UA3 s'appliquent les dispositions suivantes :

9.2.1 - L'emprise maximale des constructions (annexes comprises) ne devra pas dépasser les valeurs suivantes :

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

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

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

9.2.3.- Les reconstructions des bâtiments existants qui dépasseraient les valeurs fixées en 9.2.1. sont autorisées avec emprise au sol au plus égale à celle qui était initialement bâtie sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.

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

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 - Outre les limitations de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UA 6, UA 7, UA 8) la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur, tels que réservoirs d'eau potable, ne sont pas soumis à cette limitation de hauteur.

ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

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

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

1/ Dispositions générales

• Toiture et couverture

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

- des bâtiments à usage agricole ou artisanal,
- des équipements publics,
- de certaines extensions vitrées de taille limitée (vérandas auvents...)
- de certains bâtiments annexes (liaisons couvertes, bâtiments de moins de 3,50 mètres de hauteur totale, abris de jardin de moins de 12 m²) non visibles de l'espace public,

doivent avoir:

- une pente comprise entre 35° et 55°,
- une couverture en ardoises ou en tuiles de teinte brun-rouge ou matériaux similaires présentant le même aspect général.

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

• Matériaux

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

Pour les couleurs des enduits et menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant notamment de l'habitat traditionnel de la région. Le blanc pur n'est pas autorisé pour les façades et les pignons.

• Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. S'il en est construit, elles doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète. Elles devront laisser accessibles les espaces réservés aux véhicules en stationnement.

Hors du secteur inondable UA3 les clôtures à l'alignement seront d'une hauteur maximale de 1,60 mètre et seront constituées :

- soit avec un mur bahut de 0,50 mètre de hauteur maximale, surmonté ou non d'éléments ajourés en métal ou bois (barreaudage, grillage, lices)
- soit de murs pleins en maçonnerie de mêmes aspect, teinte et matériaux que les façades des bâtiments.

En bordure des limites séparatives, les clôtures seront constituées soit des éléments prévus ci-dessus à l'alignement ou soit encore de grillage.

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

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

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

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

• ***Dispositions diverses***

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètre par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celle-ci. **Dans le secteur inondable UA3** ce niveau doit être compris entre 0,50 et 0,80 mètre.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

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

Dans un souci d'économie d'énergie, il sera recherché une implantation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement.

• ***Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation***

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

Les abris de jardin en tôle sont interdits. Les prescriptions de l'article 11 relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

2/ Interventions sur le bâti ancien de qualité existant à la date d'approbation du PLU

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

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

3/ Protection du patrimoine local (L123-1 6° et L123-1 7°)

Les monuments à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée.

Toute intervention sur le bâti ancien à valeur patrimoniale et sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° (constructions, murs, ...) doit s'attacher à préserver - voire à restituer - les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de

façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe.

Les cheminements protégés au titre du L123-1 6° sont reportés sur les plans de zonage.
Les cheminements piétonniers existants à conserver : ces chemins ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123.1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.
Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Il est exigé au minimum :

- une place par tranche de 60 m² de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum de 2 places par logement et 2 places par maison individuelle.
- pour les constructions à usage de commerce, de service, de bureau, le nombre de places nécessaires sera calculé en fonction des véhicules d'entreprise : ceux des employés, des fournisseurs et des clients.
- dans le cas de réhabilitation ou de restauration d'immeuble en vue de l'habitation : 1 place par logement.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces boisés classés

Sans objet.

2- Espaces libres et plantations

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

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UA-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre d'ornement ou fruitier au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à la zone est fixé à 0.50.

Ne sont pas soumises aux règles résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface hors œuvre nette (SHON) effective au moment du sinistre.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone, conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond notamment à des lotissements et au secteur pavillonnaire de la rue de la Garenne. Elle est essentiellement constituée par de l'habitat individuel, isolé ou groupé, avec commerces et services publics. Le réseau d'assainissement existe dans la totalité de cette zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère à dominante d'habitat 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 publiques,
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les affouillements sauf ceux liés à la réalisation de bassin d'écrêtement d'eaux pluviales et exhaussements du sol
- L'ouverture de carrières
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées

ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels

- Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123.1-10° du code de l'urbanisme)
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir

2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

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

Sont admis sous réserve d'être compatibles avec le voisinage :

- Les aires de stationnement ouvertes au public.

- Les bâtiments à usage agricole dont l'aspect extérieur ne s'intègre pas à l'architecture des parties habitées à condition qu'ils soient implantés à plus de 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.

3 - Protections, risques, nuisances

Isolement acoustique des constructions

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (cf titre 1 article 6 : A10, RN152, RD2 et voie ferrée), s'appliquent les obligations d'isolation acoustique (arrêté interministériel du 30/05/1996, arrêté préfectoral du 24/04/2009).

Pour information :

Aléa retrait gonflement des sols argileux

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe au rapport de présentation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

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.

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

ARTICLE UB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le raccordement d'un sous-sol au réseau d'assainissement collectif ne pourra être autorisé qu'à condition que ce raccordement permette un écoulement gravitaire des effluents vers le réseau.

b) Eaux pluviales

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

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

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

Le branchement au réseau collectif des eaux pluviales de ruissellement provenant des rampes d'accès aux sous-sols devra se faire par gravité ; l'emploi de pompe de refoulement est interdit.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

ARTICLE UB-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1 - Les constructions à édifier doivent être implantées :

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

6.2 - La règle définie à l'article 6. 1 ne s'applique pas aux extensions vitrées de taille limitée (vérandas, auvents...) ni aux constructions et installations de faible emprise (transformateurs...) destinées à un service public.

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

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

En limite séparative de fond, le retrait doit être respecté.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 4 mètres. Cependant, cette marge peut être réduite à 2,5 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,

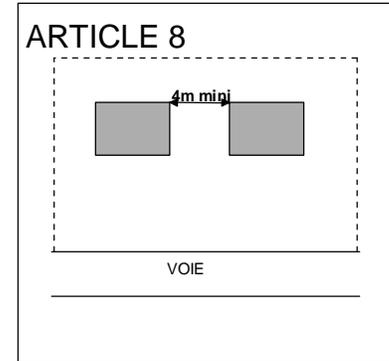
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.



ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Outre les limitations de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UB 6, UB 7, UB 8) la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres. Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur, tels que réservoirs d'eau potable, ne sont pas soumis à cette limitation de hauteur.

ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

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

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

1/ Dispositions générales

- Toiture et couverture

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

- des bâtiments à usage agricole ou artisanal,
- des équipements publics,
- de certaines extensions vitrées de taille limitée (vérandas auvents...)
- de certains bâtiments annexes (liaisons couvertes, bâtiments de moins de 3,50 mètres de hauteur totale) non visibles de l'espace public,

doivent avoir:

- une pente comprise entre 35° et 55°,
- une couverture en ardoises ou en tuiles de teinte brun-rouge ou matériaux similaires présentant le même aspect général.

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

- Matériaux

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

Pour les couleurs des enduits et menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant notamment de l'habitat traditionnel de la région. Le blanc pur n'est pas autorisé pour les façades et les pignons.

- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. S'il en est construit, elles doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète. Elles devront laisser accessibles les espaces réservés aux véhicules en stationnement.

Les clôtures à l'alignement seront d'une hauteur maximale de 1,60 mètre et seront constituées :

- soit avec un mur bahut de 0,50 mètre de hauteur maximale, surmonté ou non d'éléments ajourés en métal ou bois (barreaudage, grillage, lices)
- soit seulement d'éléments ajourés doublés ou non d'une haie vive.

En bordure des limites séparatives, les clôtures seront constituées soit des éléments prévus ci-dessus à l'alignement ou soit encore de grillage.

Les murs pleins sont interdits sauf pour les écrans de longueur limitée attenants aux constructions et de matériaux identiques à celle-ci.

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

- Dispositions diverses

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètre par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celle-ci.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

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

Dans un souci d'économie d'énergie, il sera recherché une implantation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement.

- Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

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

Les abris de jardin en tôle sont interdits. Les prescriptions de l'article 11 relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

2/ Le bâti nouveau postérieur à la date d'approbation du PLU

Dans le respect du paragraphe 1/ Dispositions générales, les bâtiments nouveaux postérieurs à la date d'approbation du PLU seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

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

Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 60 m² de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum de 1,5 place par logement et 2 places par maison individuelle.

Pour les constructions à usage de commerce, de service ou de bureau, le nombre de places nécessaires sera calculé en fonction des véhicules d'entreprise : ceux des employés, des fournisseurs et des clients.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UB-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces boisés classés

Sans objet.

2- Espaces libres et plantations

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

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UB-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre d'ornement ou fruitier au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres doivent être supérieurs à 50 % de la surface de la parcelle, sauf pour les équipements publics et les installations commerciales,

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0.5.

Pour les équipements publics et installations commerciales, il n'est pas fixé de COS.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone, conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est une zone d'activités destinée à recevoir des établissements industriels, des entreprises artisanales, commerciales, des entrepôts et des bureaux, dans les conditions définies par la législation sur les installations classées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au paragraphe UI 2 ci-après.
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitation non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la bonne marche et à la surveillance des établissements.
- 1.3 - L'ouverture de carrières et de décharges de toutes natures.
- 1.4 - Les campings et caravanings.
- 1.5 - Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE UI-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère, ne sont admis que :

- Les constructions et installations à usage :
 - industriel ou artisanal, classées ou non,
 - d'entrepôts,
 - de commerce,
 - de bureaux et services,
 - d'hôtels et restaurants,
 - de stationnement des véhicules.
- Les installations et travaux divers,
- Les modifications, améliorations et extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, même si elles ne sont pas conformes aux articles 3 à 13 du présent règlement.
- Les équipements publics et installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les équipements (restaurants d'entreprise, services sociaux), ainsi que les aires de jeux et de sports sous réserve qu'ils soient directement liés aux services généraux des entreprises.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements existants.

2- Protections, risques, nuisances

Application du L111-1 4°

En dehors des parties actuellement urbanisées, dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN152 (bande non représentée sur le plan de zonage), s'appliquent les interdictions particulières instituées par l'article L111.1.4° du code de l'urbanisme ; les dispositions en question s'ajoutent aux dispositions de l'article UI6 du règlement et de la marge de recul figurant sur le plan de zonage.

Isolement acoustique des constructions

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (cf titre 1 article 6 : A10, RN152, RD2 et voie ferrée), s'appliquent les obligations d'isolation acoustique (arrêté interministériel du 30/05/1996, arrêté préfectoral du 24/04/2009).

Pour information :

Aléa retrait gonflement des sols argileux

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe au rapport de présentation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - En dehors de la desserte générale prévue latéralement à la RN 152, les voies nouvelles publiques ou privées desservant les lotissements ou ensembles de constructions à usage industriel, doivent avoir une largeur de plate-forme de 10 mètres au minimum, avec une chaussée de 6 mètres. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.2 - 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 telle manière que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manoeuvre dangereuse sur la voie et en bénéficiant de conditions de visibilité satisfaisantes.

ARTICLE UI-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Les installations industrielles doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées conformément à la législation en vigueur sur l'unité foncière concernée.

Les autres installations, telles que logements, cantines, bureaux... doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

2 - Assainissement

a) Eaux usées industrielles

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

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

b) Eaux usées domestiques

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

c) Eaux pluviales

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

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

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

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

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

ARTICLE UI-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6. 1 – Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge, à l'exception des locaux de faible importance tels que ceux destinés au contrôle des entrées, les abris à cycles...

6.2 - A défaut d'indications figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, et à 10 mètres de l'axe des voies à l'exception des constructions de faible importance, telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, postes de transformation...

6.3 - Le long de la voie ferrée, les constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation ferroviaire, doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée au plan.

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

7.1 - La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 15 mètres pour les constructions nouvelles lorsque ces limites séparent la zone industrielle d'une zone d'habitation.

7.2 - Les ouvrages constitutifs d'équipements de bâtiments et présentant une grande hauteur et une faible emprise, tels que réservoirs, portiques... ainsi que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps..., ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.3 - Les équipements publics de faible emprise tels que postes de transformation peuvent être implantés sur la limite séparative.

ARTICLE UI-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UI-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de leur emprise effective au moment du sinistre,
- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles de la zone.

ARTICLE UI-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Outre les limitations de hauteur résultant de l'implantation des constructions (articles UI 6, UI 7, UI 8), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

10-2 Cette hauteur limite peut cependant être dépassée pour des installations diverses de faibles emprises telles que : cheminées, réservoirs...

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1. Aspect général – Parements extérieurs

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

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

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

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

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

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et, comme pour le matériau de couverture, prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique). Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

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

2. Clôtures et portails

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

Ne sont autorisées que les clôtures suivantes :

- les grillages rigides, métalliques ou plastifiés, avec soubassement bétonné, doublés de haies vives ou non
- les murs pleins crépis ou enduits.

3. Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UI-12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de service, du personnel et des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et soustrait au maximum de la vue par un espace vert planté.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 - Nombre d'emplacements

Il est exigé :

Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, un nombre d'emplacements correspondant à 100% de l'effectif avec au moins 70 % pour les véhicules à quatre roues,
 Pour les constructions à usage commercial, une surface de stationnement égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UI-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces boisés classés

Sans objet.

2- Espaces libres et plantations

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

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UI-6 ci-dessus, seront paysagées et plantées par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre par 25m².

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

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

Les zones UI seront séparées des zones urbaines par des rideaux d'arbres.

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

ARTICLE UI-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 3

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

- **1 AUh** : zone non équipée, destinée à l'urbanisation (habitat)
- **1 AUl** : zone non équipée, destinée à l'urbanisation (activités)
- **2 AU** : zone non équipée, destinée à être urbanisée à un terme non défini (vocation dominante d'habitat).

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

Il s'agit de zones d'urbanisation future à dominante d'habitat.

Pour ces futurs secteurs de développement, différentes orientations d'aménagement sont à respecter conformément à la pièce n°2b du PLU « Orientations d'aménagement » (liaisons piétonnes, principes viaires...)

Afin de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, ces zones sont assorties d'un règlement précisant toutes les conditions d'implantation et de paysagement. Une attention toute particulière est portée à la qualité des constructions réalisées (qualité des matériaux utilisés, teintes, clôtures...) ainsi qu'au traitement des espaces libres et des espaces publics.

Par ailleurs, comme mentionné dans le document orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers, l'aménagement de ces nouvelles zones de développement devra intégrer une réflexion écologique.

Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

RISQUE NATUREL RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AUh-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

ARTICLE 1 AUh- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

a) Les constructions visées au paragraphe ci-dessous (b) sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et dans le respect des orientations d'aménagement définies dans le document « orientations d'aménagement ». Si l'opération ne se fait pas sur la totalité du secteur, l'aménagement devra prévoir une jonction (viaire et piétonne) avec l'aménagement ultérieur de la zone. L'aménagement pourra se faire en une phase ou en plusieurs phases (site 1 ou 2) mais dans tous les cas le traitement des espaces publics devra être homogène et les réseaux dimensionnés dans une réflexion globale à l'échelle du futur quartier,

Le schéma d'aménagement d'ensemble devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

Il devra prendre en compte les prescriptions particulières mentionnées sur le plan de zonage et dans le document « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers » (obligation de planter, accès, cheminement piéton à réaliser ou protégé...).

b) Constructions autorisées selon les conditions visées au paragraphe (a) :

- les constructions à usage d'habitation à condition que le plan d'aménagement d'ensemble soit conforme aux conditions d'aménagement et d'équipement définies sur le plan de zonage et dans le document « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers »,

- les constructions et installations à caractère d'équipements publics ou de services,
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.
- les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages de faible emprise tels que pylônes électriques, transformateurs....

sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

Isolement acoustique des constructions

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (cf titre 1 article 6 : A10, RN152, RD2 et voie ferrée), s'appliquent les obligations d'isolation acoustique (arrêté interministériel du 30/05/1996, arrêté préfectoral du 24/04/2009).

Pour information :

Aléa retrait gonflement des sols argileux

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe au rapport de présentation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUh – 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les caractéristiques des accès à la voirie doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

2- Voirie

Les principes de liaisons viaires sont mentionnés dans le document « orientations d'aménagement relatives à des secteurs particuliers ».

Des principes de cheminements piétons sont à respecter en compatibilité avec le document orientations d'aménagement.

ARTICLE 1 AUh – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Une limitation de débit pourra être imposée avant rejet en fonction des caractéristiques du réseau.

4- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz

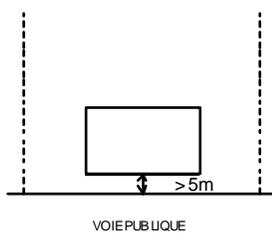
Les branchements aériens sont interdits.

ARTICLE 1 AUh – 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1 AUh – 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas d'implantation en retrait les règles suivantes seront respectées :



- implantation en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,
- les marges de recul seront traitées selon les dispositions des articles 1AUh 11 (clôtures) et 1AUh 13 (plantations).

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ensembles de constructions groupées présentant une unité de conception architecturale.

Le long de la voie ferrée, les constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation ferroviaire doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée au plan.

ARTICLE 1 AUh – 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en continuité des limites séparatives. Si le bâtiment ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

La règle ci-dessus pourra ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUh – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUh – 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

ARTICLE 1 AUh – 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Outre les limitations de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles 6, 7, 8) la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres. Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur, tels que réservoirs d'eau potable, ne sont pas soumis à cette limitation de hauteur.

ARTICLE 1 AUh – 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

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

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

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

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

Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

1/ Loi Paysages

Pour les murs ou haies protégés au titre du L123-1-7°, une ouverture est autorisée pour accès (largeur limitée à 4 mètres).

Les cheminements protégés au titre du L123-1 6° sont reportés sur les plans de zonage.

Les cheminements piétonniers existants à conserver : ces chemins ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

Les constructions nouvelles pourront être subordonnées à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (art. L.123.1-10° du code de l'urbanisme).

2/ Dispositions générales

Implantation

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Volumes, percements sur rue

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

Toitures et couverture

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

- des bâtiments à usage agricole ou artisanal,
- des équipements publics,
- de certaines extensions vitrées de taille limitée (vérandas auvents...)
- de certains bâtiments annexes (liaisons couvertes, bâtiments de moins de 3,50 mètres de hauteur totale) non visibles de l'espace public,

doivent avoir :

- une pente comprise entre 35° et 55°,
- une couverture en ardoises ou en tuiles de teinte brun-rouge ou matériaux similaires présentant le même aspect général.

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

Matériaux

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

Pour les couleurs des enduits et menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant notamment de l'habitat traditionnel de la région. Le blanc pur n'est pas autorisé pour les façades et les pignons.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. S'il en est construit, elles doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète. Elles devront laisser accessibles les espaces réservés aux véhicules en stationnement.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie vive d'essences locales, doublé éventuellement d'un grillage, de préférence plastifié vert, fixé sur poteaux en fer de même couleur ou en bois.
- Soit d'un muret surmonté d'un grillage doublé éventuellement d'une haie vive d'essences locales.

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier...

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Dispositions diverses

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètre par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celle-ci.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

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

Les antennes paraboliques devront être invisibles depuis l'espace public.

Les abris de jardin en tôle sont interdits.

Dans un souci d'économie d'énergie, il sera recherché une implantation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement.

ARTICLE 1 AUh – 12 -STATIONNEMENT

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

1 - Principes

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

Pour satisfaire ses obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

2 - Nombre d'emplacements

Le nombre minimum d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

- maison individuelle : 2 emplacements
- immeuble d'habitation : 2 emplacements par logement

Il sera réalisé 1 stationnement non clos sur la parcelle par lot.

Les stationnements visiteurs seront en nombre suffisants et paysagés.

Le stationnement des deux roues doit également être pris en compte.

ARTICLE 1 AUh – 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés

Sans objet.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques. Les plantations d'essence locale devront assurer une transition harmonieuse avec les zones voisines en particulier une similitude avec la végétation existante des zones naturelles devra être recherchée.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en jardin.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre d'ornement ou fruitier au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

haute tige

Il sera planté au minimum 2 arbres d'ornement ou fruitier ou 4 arbustes par parcelle privée.

Les haies de thuyas et autres essences résineuses sont interdites en bordure des voies.

Essences locales conseillées : châtaignier, chêne, érable, charme, houx, cormier, cornouiller sanguin, néflier, noisetier, troène commun, églantier...

Une bande paysagée est à prévoir le long de la voie ferrée.

ARTICLE 1 AUh – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,30.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone, actuellement pas ou insuffisamment équipée, est destinée à accueillir dans l'avenir des activités secondaires ou tertiaires (industries, artisanat, commerce, entrepôts, bureaux...).

Elle comprend 1 secteur 1AUIa à vocation dominante d'activités commerciales, de bureaux et de services assurant la transition avec les zones d'habitat proches, un secteur 1AUIb correspondant à la partie de la zone 1AUI située dans le périmètre de la zone d'activités intercommunale Synergie Val de Loire au Nord de la voie SNCF et un secteur 1AUIc correspondant au prolongement de la zone commerciale le long de la RN 152.

Chaque opération d'aménagement doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur total de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics...

Rappel

Une orientation d'aménagement est à respecter pour les secteurs 1AUIb (extension de la zone d'activités « Synergie Val de Loire ») et 1AUIc.

Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

Toute activité ou installation soumise à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale ou d'une déclaration.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUI-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 1AUI-2
- Les bâtiments et installations agricoles
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les carrières
- Les constructions à destination industrielle dans les secteurs 1AUIa et 1AUIc
- Les constructions à destination artisanale dans le secteur 1AUIc

Toutes les constructions dans la marge de reculement de 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 152, à l'exception des locaux de faible importance tels que ceux destinés au contrôle des entrées, les abris à cycles...

ARTICLE 1AUI-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1-1 Les constructions à usage d'activités, les constructions et installations à destination industrielle (sauf dans les secteurs 1AUIa et 1AUIc), artisanale (sauf dans le secteur 1AUIc), d'entrepôts, de commerces ou de bureaux, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1AUI1, et à condition :

- qu'elles s'intègrent dans le schéma d'organisation d'ensemble de la zone,
- que soient réalisés les équipements nécessaires à l'opération, ces équipements étant conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Dans les secteurs 1AUIa et 1AUIc, le schéma de zone et les équipements nécessaires aux opérations devront être compatibles avec la sécurité et la bonne organisation de la circulation sur la route RN152.

1-2 Les constructions à usage d'habitation sous réserve :

- qu'elles fassent partie d'une opération répondant aux conditions définies au paragraphe ci-dessus ;
- et qu'elles soient nécessaires pour le gardiennage ou la surveillance des établissements qui sont implantés dans la zone.

Ces mêmes constructions, si elles sont exposées aux bruits de la RN 152 ou de l'A10, devront être réalisées de façon à assurer un isolement acoustique efficace contre les bruits de l'espace extérieur.

1-3 Le long de la voie ferrée, les constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation ferroviaire doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée au plan ;

1- 4 Les constructions devront être implantées au-delà des marges de recul par rapport à la RN 152 figurées au plan de zonage.

2- Protections, risques, nuisances

Application du L111-1 4°

En dehors des parties actuellement urbanisées, dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A10 et dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN152 (bandes non représentées sur le plan de zonage), s'appliquent les interdictions particulières instituées par l'article L111.1.4° du code de l'urbanisme ; les dispositions en question s'ajoutent aux dispositions de l'article 1AUI6 du règlement et de la marge de recul figurant sur le plan de zonage.

Isolement acoustique des constructions

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (cf titre 1 article 6 : A10, RN152, RD2 et voie ferrée), s'appliquent les obligations d'isolation acoustique (arrêté interministériel du 30/05/1996, arrêté préfectoral du 24/04/2009).

Pour information :

Aléa retrait gonflement des sols argileux

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe au rapport de présentation.

SECTIONS 2 ET 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour les opérations répondant aux conditions définies aux articles 1AUI-1 et 1AUI-2, la réglementation applicable pour ces deux sections est celle des sections 2 et 3 du règlement de la zone UI sauf pour les constructions à usage d'habitation isolées autorisées en 1AUI2 pour lesquelles il sera fait application du règlement de la zone UB et pour les constructions implantées dans le secteur 1AUIb pour lesquelles la hauteur maximale des constructions est fixée à 15.00 m (l'article UI 10.2 restant applicable).

En outre, la condition supplémentaire suivante devra être respectée :

En cas de rejet des eaux pluviales au réseau collectif, une limitation de débit et, le cas échéant, un traitement qualitatif seront imposés avant rejet en fonction des caractéristiques du réseau.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone, actuellement pas ou insuffisamment équipée, est destinée à accueillir, dans l'avenir, une urbanisation à dominante d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation devra s'effectuer par modification ou révision du P.L.U.

Périmètres de protection du captage d'eau potable

Cette zone est concernée par les périmètres de protection du forage d'eau potable (AP du 19 avril 2001 modifié le 20 août 2002).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2AU-2 est interdit.

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

- Les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures et de superstructures à condition qu'elles soient liées à l'occupation et l'utilisation de la future zone.
- Les constructions à destination agricole à condition qu'elles ne risquent pas de compromettre l'utilisation prévue de la zone.
- les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages de faible emprise tels que pylônes électriques, transformateurs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 2AU-3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLES 2AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLES 2AU-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE 2AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions autorisées doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies existantes ou à créer.

Le long de la voie ferrée, les constructions à usage d'habitation devront être implantées au-delà de la marge de recul indiquée au plan.

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

Les constructions autorisées seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 2AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE 2AU-9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE 2AU-10 – HAUTER MAXIMALE DES CONTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE 2AU-11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE 2AU-12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE 2AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE 4

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

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

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles.
Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.

Des cheminements à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

La zone A comprend le secteur Ap dans lequel toute construction et installation, y compris liée à l'exploitation agricole, est interdite afin de préserver le paysage ouvert entre la RN152 et la vallée de la Loire.

Protections, risques, nuisances (Eléments d'information)

Cette zone est concernée par les périmètres de protection du forage d'eau potable (AP du 19 avril 2001 modifié le 20 août 2002).

Toute activité ou installation soumise à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale ou d'une déclaration.

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (cf titre 1 article 6 : A10, RN152, RD2 et voie ferrée), s'appliquent les obligations d'isolation acoustique (arrêté interministériel du 30/05/1996, arrêté préfectoral du 24/04/2009).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

Dans le secteur Ap, toutes occupations et utilisations du sol quelle que soit leur destination sont interdites.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1.1- Ne sont admis que les bâtiments, hangars, installations agricoles directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole de la zone ou d'une richesse naturelle sous réserve des conditions définies à l'alinéa 1.2 suivant. Il est particulièrement souhaité que les constructions soient regroupées au centre d'exploitation ancien desservi par les réseaux.

Toutefois, sont admis sous conditions :

1.2.1- Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise (tels que pylônes électriques, transformateurs...) sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

1.2.2- La restauration et l'aménagement des bâtiments existants sans changement d'affectation. Si cette restauration nécessite une extension, celle-ci ne pourra être que limitée.

1.2.3 - Les installations classées si elles sont nécessaires :

- aux exploitations agricoles de la zone, sous réserve qu'elles ne présentent pas des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone soit pour le voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la préservation des sites.

- à l'exploitation d'une richesse naturelle autre que les matériaux du sous-sol sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'économie agricole et qu'elles respectent également les conditions définies ci-dessus.

1.2.4 - Lorsqu'un terrain est déjà construit, les constructions légères liées à l'élevage familial sont tolérées à condition qu'elles soient limitées à 12 m² d'emprise au sol et à 3 mètres de hauteur au faîtage. Elles devront être hors de la vue et isolées par des écrans de verdure.

1.2.5 - Les constructions et installations (notamment les stations-service, les aires de stationnement, les restaurants et les hôtels, les sanitaires et les aires de détente) directement liées au fonctionnement de l'autoroute sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur des emprises de l'autoroute.

1.2.6 - Les constructions de toute nature, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du service ferroviaire.

2 - Protections, risques, nuisances

Application du L111-1 4°

En dehors des parties actuellement urbanisées, dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A10 et dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN152 (bandes non représentées sur le plan de zonage), s'appliquent les interdictions particulières instituées par l'article L111.1.4° du code de l'urbanisme ; les dispositions en question s'ajoutent aux dispositions de l'article A6 du règlement et de la marge de recul figurant sur le plan de zonage.

Isolement acoustique des constructions

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (cf titre 1 article 6 : A10, RN152, RD2 et voie ferrée), s'appliquent les obligations d'isolation acoustique (arrêté interministériel du 30/05/1996, arrêté préfectoral du 24/04/2009).

Cheminements à protéger

Les chemins identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonage font l'objet des protections prévues, en application de l'article L 123.1-6° du Code de l'Urbanisme.

Périmètres de protection du captage d'eau potable

Cette zone est concernée par les périmètres de protection du forage d'eau potable (AP du 19 avril 2001 modifié le 20 août 2002).

Pour information :

Aléa retrait gonflement des sols argileux

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe au rapport de présentation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels conformes à la réglementation en vigueur.

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

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

ARTICLE A-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan ; dans ce cas, le retrait s'appliquera également aux éventuels réservoirs de gaz.

6.2 - A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et 5 mètres de l'alignement à l'exception des équipements publics de faible emprise tels que postes de transformation, ou des bâtiments de faible emprise abritant des installations d'irrigation, qui peuvent s'implanter sur l'alignement.

6.3 - Le long de la voie ferrée, les constructions autres que celles liées à l'exploitation ferroviaire, doivent être implantées au-delà de la marge de recul.

ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres à l'exception des équipements publics de faible emprise qui peuvent s'implanter sur la limite séparative.

ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur d'une construction 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 des constructions :

La hauteur des constructions dans cette zone ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut

10.3 - Les ouvrages spéciaux (silos) ou d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur, tels que réservoirs d'eau potable peuvent être dispensés de cette règle de hauteur maximale, sous réserve d'être compatibles avec le site.

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

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

Les bâtiments d'exploitation agricole

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

ARTICLE A-12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2) Espaces libres et plantations

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

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone protégée, interdite à l'urbanisation en raison :

- soit de la qualité des sites et des paysages,
- soit des risques d'inondation dans la zone submersible,
- soit d'options d'aménagements retenues antérieurement à un niveau dépassant le cadre communal, comme, par exemple le schéma d'aménagement de la Loire moyenne au niveau régional, avec son principe de discontinuité dans l'urbanisation du Val de Loire et du maintien des coupures vertes. Les constructions y sont, en règle générale, interdites.

Elle comprend un secteur Na dans lequel s'appliquent en outre les prescriptions particulières à la zone submersible. Ce secteur comprend des sous-secteurs Na1, Na2, Na3, et Na4 délimités en fonction du niveau d'aléa de l'atlas des zones inondables du Val d'Ardoux (1 : aléa faible, 2 : aléa moyen, 3 : aléa fort, 4: aléa très fort).

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-6° et L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N sont interdites les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

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

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

ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de leur compatibilité avec la protection des sites :

Ne sont admis que :

1.1 - En dehors des zones inondables Na1. Na2. Na3 et Na4 :

- Les constructions limitées destinées à des équipements collectifs nécessaires à des activités sportives ou de loisirs.
- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants.
- La restauration, la reconstruction et l'aménagement des bâtiments existants.

- Le changement d'affectation en vue de l'habitation de constructions maçonnées existantes dans la limite d'un logement par unité foncière.
- Pour les exploitations agricoles, la création à proximité immédiate du siège d'exploitation existant, à condition qu'elle soit nécessaire à l'exploitation :
 - de bâtiments nouveaux à usage agricole;
 - d'installations classées agricoles sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone ou la proximité d'habitations.
- Les abris de taille limitée strictement nécessaires aux installations d'irrigation.
- Les serres agricoles.
- Les clôtures.
- Les ouvrages d'utilité publique (tels que la station d'épuration) et les ouvrages publics de faible emprise (pylônes électriques, transformateurs...)

1.2. Dans l'ensemble des zones inondables Na1, Na2, Na3 et Na4 :

- Les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sports ou de loisirs.
- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes existants à la date du 18 juin 1996 dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et une seule fois.
- La surélévation limitée au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants en vue d'améliorer les conditions de confort et de sécurité de leurs occupants.
- La restauration et l'aménagement des bâtiments existants sans changement d'affectation.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation sous réserve d'en réduire la vulnérabilité et de ne pas augmenter l'emprise.
- L'extension des bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation dans les limites fixées par l'article N9.2 en ce qui concerne le secteur Na4.
- Les abris de taille limitée strictement nécessaires aux installations d'irrigation.
- Les serres agricoles dans les limites fixées par l'article N9.2 en ce qui concerne le secteur Na4.
- Les clôtures ajourées conformément à l'article N11.3.
- Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration.

1.3. De plus dans les secteurs inondables Na1, Na2 et Na3 :

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

2 - Protections, risques, nuisances

Application du L111-1 4°

En dehors des parties actuellement urbanisées, dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A10 et dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN152 (bandes non représentées sur le plan de zonage), s'appliquent les interdictions particulières instituées par l'article L111.1.4° du code de l'urbanisme ; les dispositions en question s'ajoutent aux dispositions de l'article N6 du règlement et de la marge de recul figurant sur le plan de zonage.

Isolement acoustique des constructions

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (cf titre 1 article 6 : A10, RN152, RD2 et voie ferrée), s'appliquent les obligations d'isolation acoustique (arrêté interministériel du 30/05/1996, arrêté préfectoral du 24/04/2009).

Éléments paysagers à protéger

Les éléments de paysage à protéger, les chemins identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonage font l'objet de protection en application des articles L 123.1-6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour information :

Aléa retrait gonflement des sols argileux

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe au rapport de présentation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense incendie, protection civile, brancardage, 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 et celle des usagers des accès.

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

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

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

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

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

ARTICLE N-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

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

6.2 - A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et 5 mètres de l'alignement à l'exception des équipements publics de faible emprise tels que postes de transformation, ou des bâtiments de faible emprise abritant des installations d'irrigation, qui peuvent s'implanter sur l'alignement.

ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres à l'exception des équipements publics de faible emprise qui peuvent s'implanter sur la limite séparative.

ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En dehors du secteur inondable Na4 :

Il n'est pas fixé de règle.

9.2. Dans le secteur inondable Na4 :

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

ARTICLE N-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 des constructions :

La hauteur des constructions dans cette zone ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut

10.3 - Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur, tels que réservoirs d'eau potable, peuvent être dispensés de la règle de hauteur maximale

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

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

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2) Espaces libres et plantations

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

ANNEXE I - DEFINITIONS

SOMMAIRE

Zonage

Occupation du sol

Voirie

Terrain

Implantation, forme et volume des constructions

Hauteur

Coefficient d'occupation du sol

Divers

Z O N A G E

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

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, N, A, ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : 1AUIa).

ZONES URBAINES

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UB, ...).

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones « N » , elles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisations publiques ou privées.

EMPLACEMENT RESERVE :

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

ESPACE BOISE CLASSE :

Article L 130.1 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

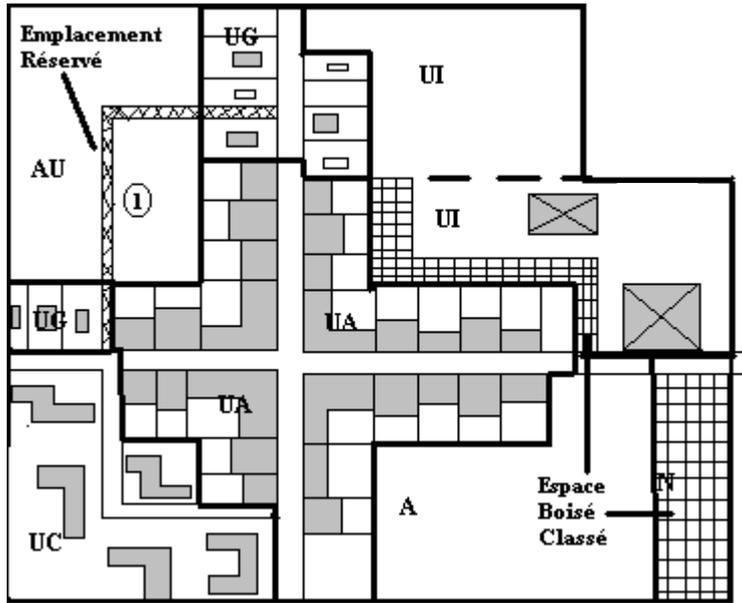
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1^{er} et 2 du titre 1^{er} livre 3 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière... »



OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

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

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

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

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumise à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

LOTISSEMENT :

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, etc ...

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

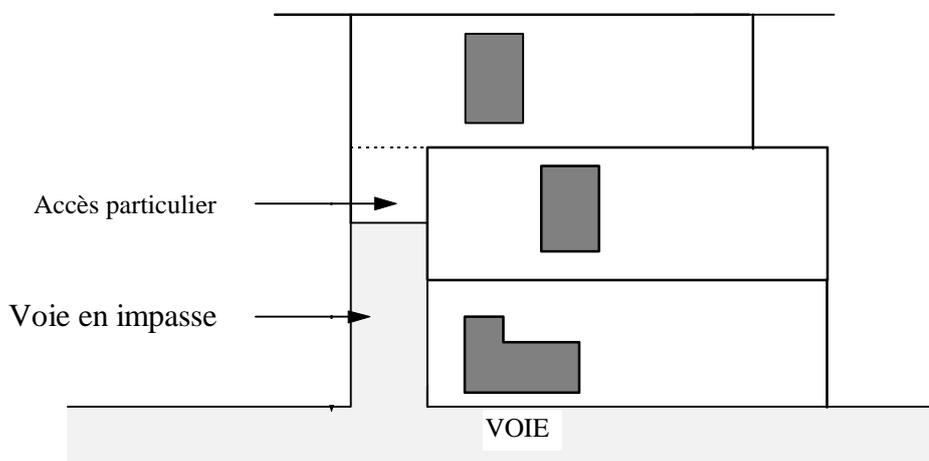
VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-dessous)

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

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

ACCES PARTICULIER (voir schéma ci-dessous)

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété. Il est situé à la limite de l'unité foncière et de la voie.

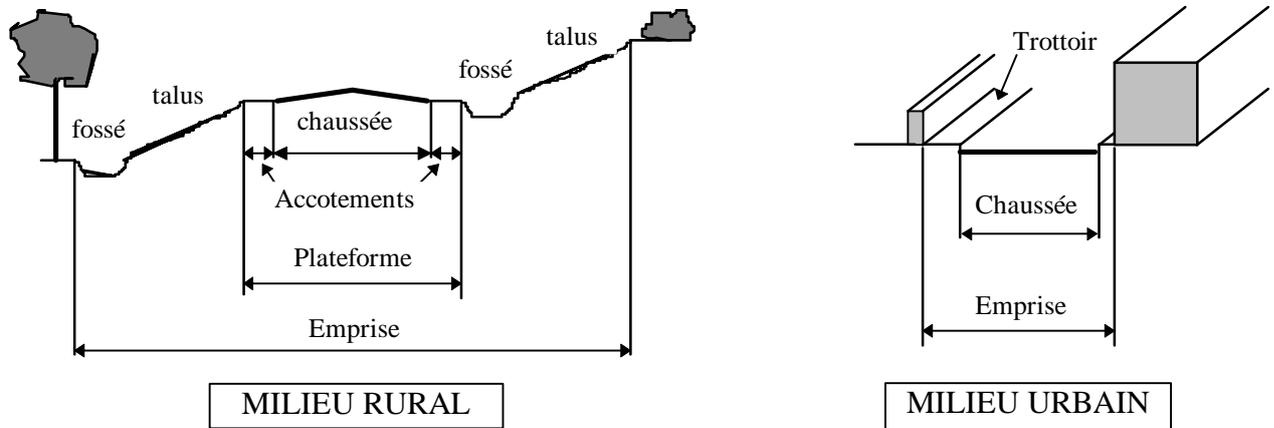


ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



TERRAIN

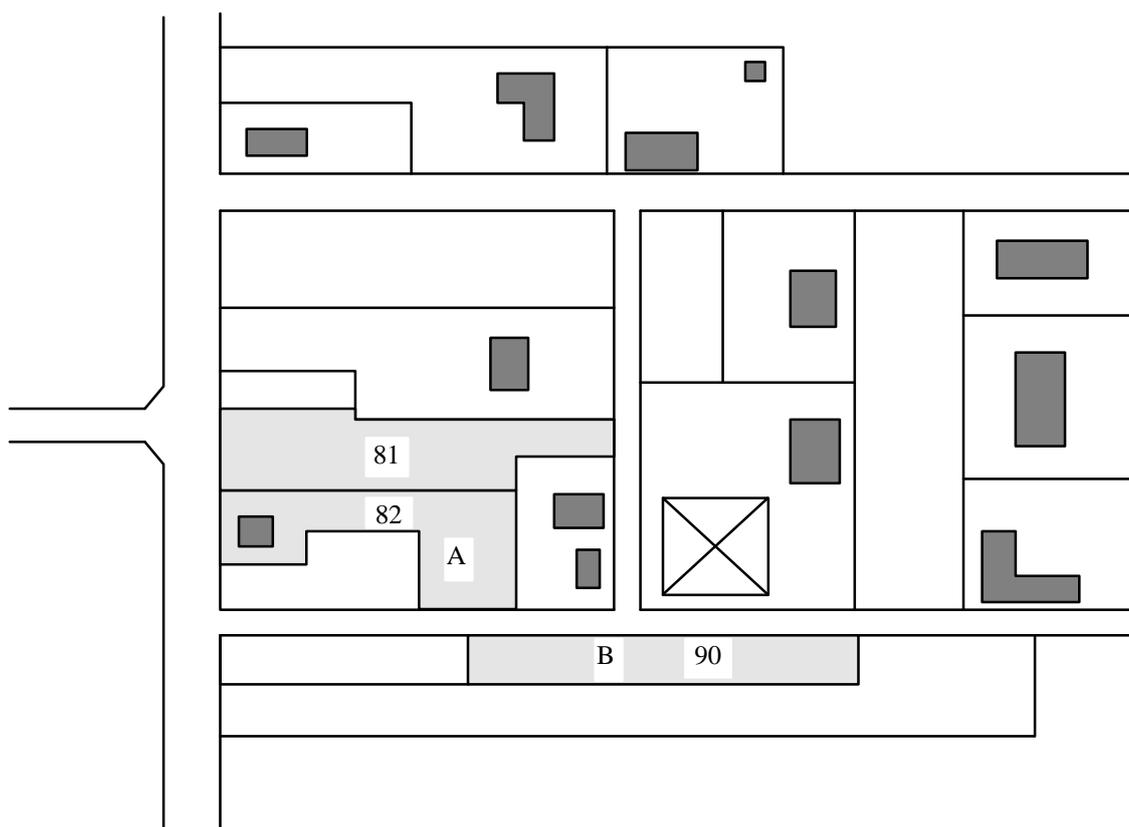
Il convient de distinguer :

LA PARCELLE

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

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



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

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

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

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation , COS ,etc...) est celle de l'unité foncière.

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

1°) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

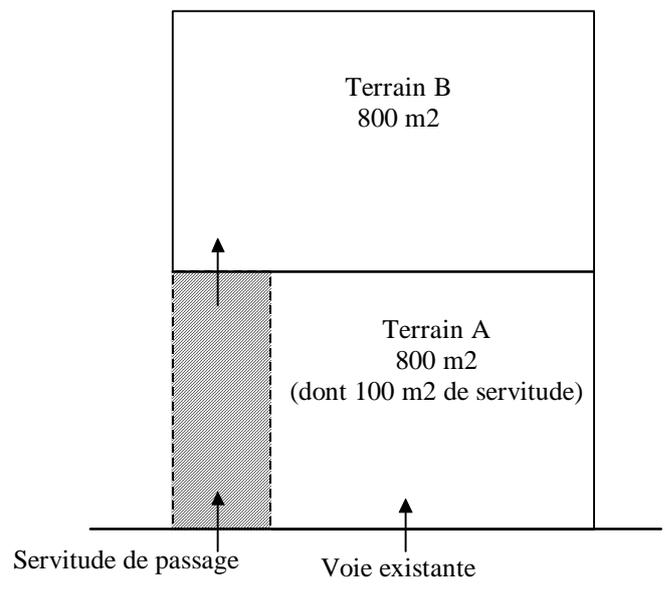
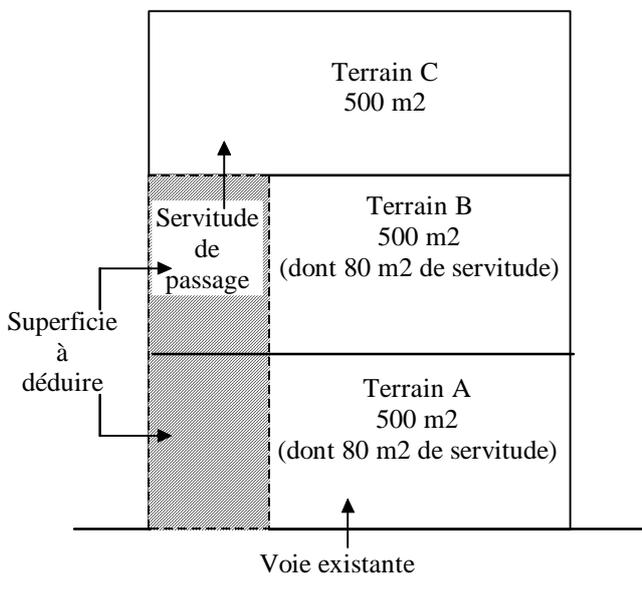
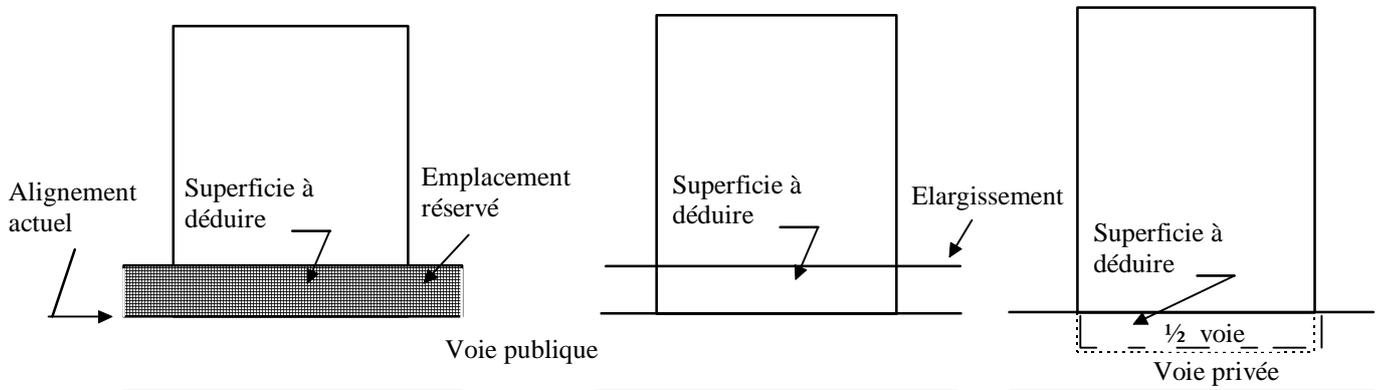
Est par conséquent déduite la superficie :

- d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- d'un élargissement prévu au P.L.U.
- d'une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art.R332.15 du code de l'urbanisme).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

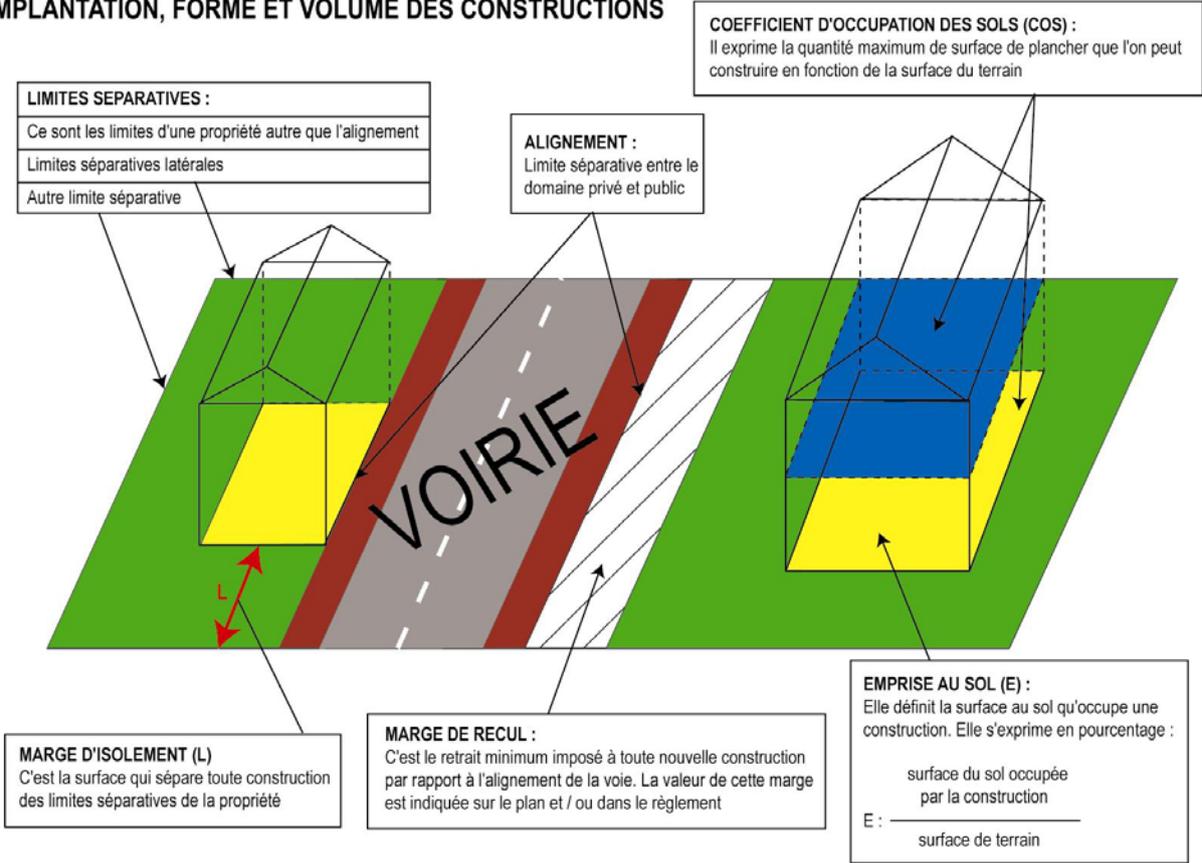
VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'implantation des constructions se réalise alors soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain (voir schéma ci après).

Exemples : les limites latérales figurent en gras.

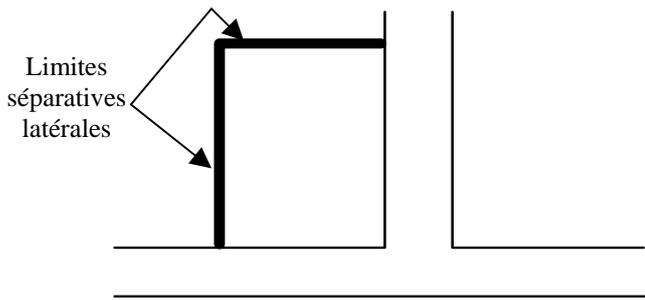


Fig 1

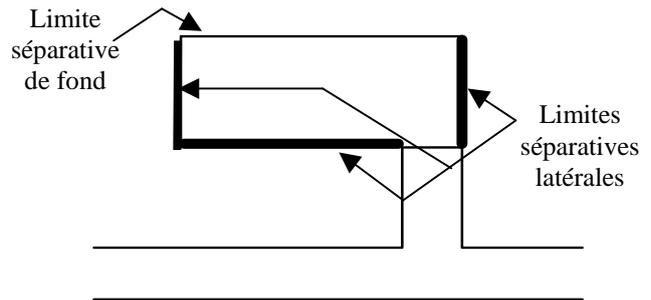


Fig 2

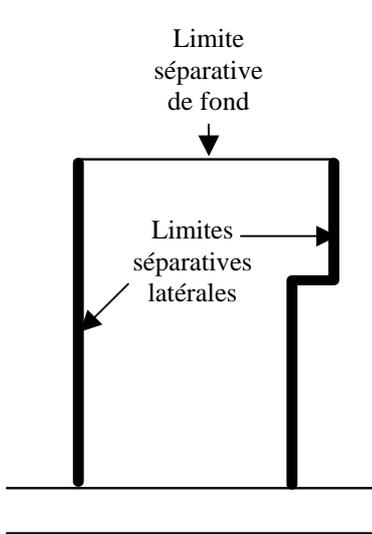


Fig 3

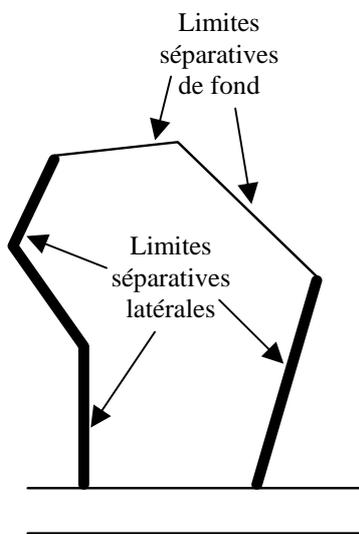


Fig 4

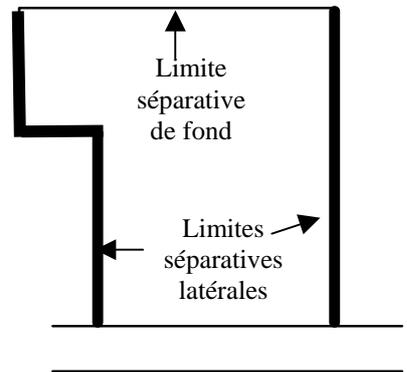


Fig 5

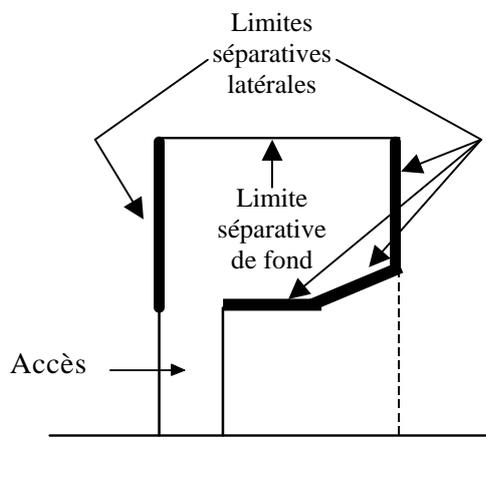


Fig 6

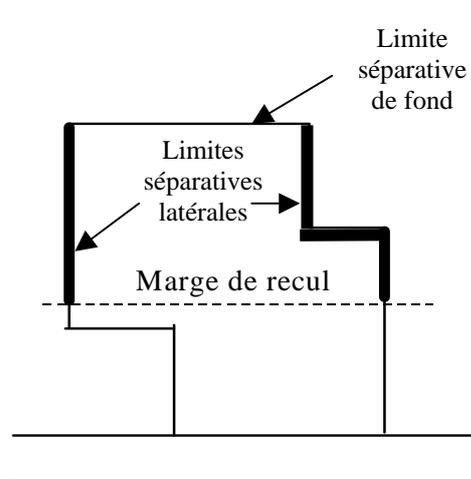


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale des constructions au sol à l'exception des constructions en surplomb sans appui au sol (par exemple les balcons...).

HAUTEUR

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

C.O.S. :

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : $1000\text{m}^2 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$ de plancher.

C.O.S. RESIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser $1000 \times 0,30 = 300$ m² de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE BRUTE (SHOB) :

La surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE (SHON) :

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors oeuvre brute) après déduction :

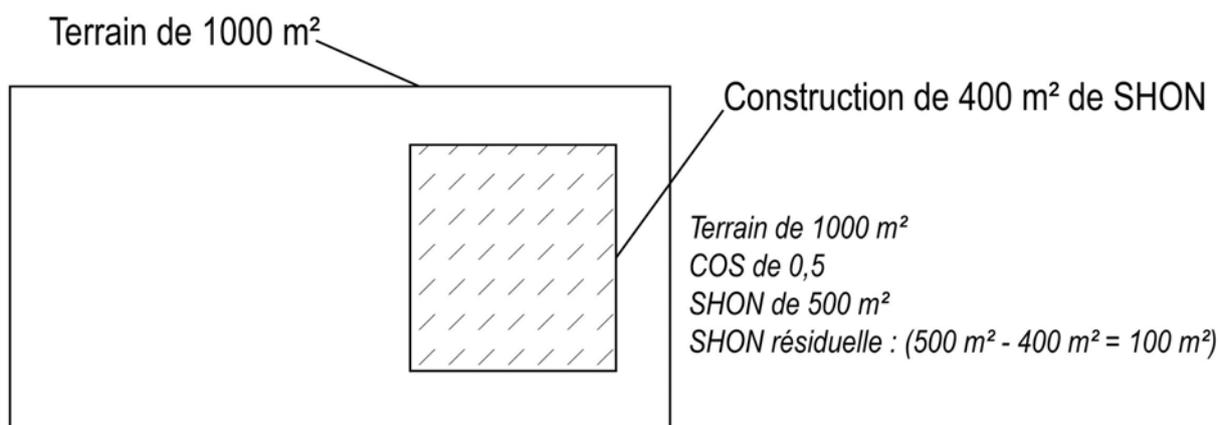
- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (dont la fermeture nécessiterait la réalisation de travaux placés dans le champ d'application du permis de construire),
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ,
- des surfaces affectées à la réalisation, dans la cadre de la réfection d'immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement.

- d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation.

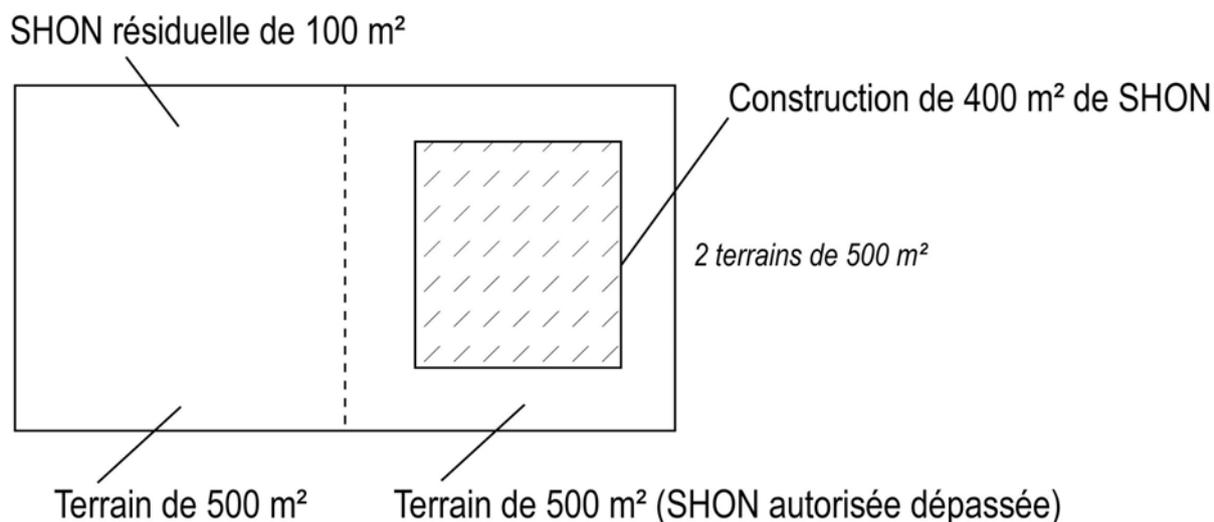
Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 90.80 du 12.11.90 relative à la définition de la surface hors oeuvre nette, ainsi que dans celle n°99-49 du 27 juillet 1999.

Ainsi, par exemple, en ce qui concerne les combles et sous-sols, sont considérés comme non aménageables ceux dont la hauteur sous toiture ou sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, à partir de la face interne de ces derniers.

En outre, sur certaines zones du PLU, conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, « si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés ».



Après division foncière (depuis moins de 10 ans)



D I V E R S

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

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

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

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

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

LES OUVERTURES DANS LES MURS-LES JOURS :

Dispositions du code civil

- **Article 676**

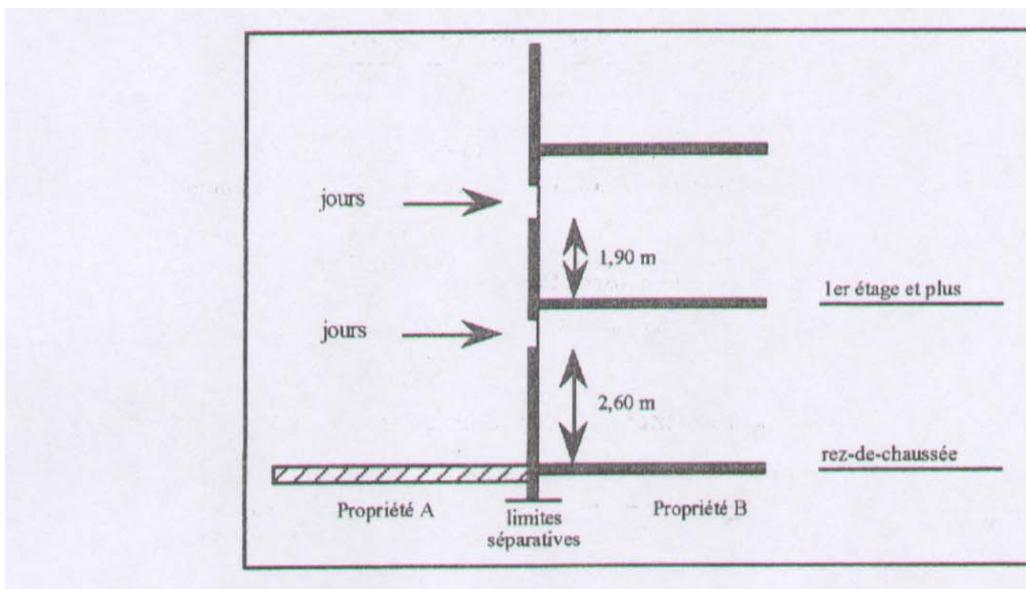
« Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

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

- **Article 677**

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

La même idée d'intimité transparaît dans cet article. L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

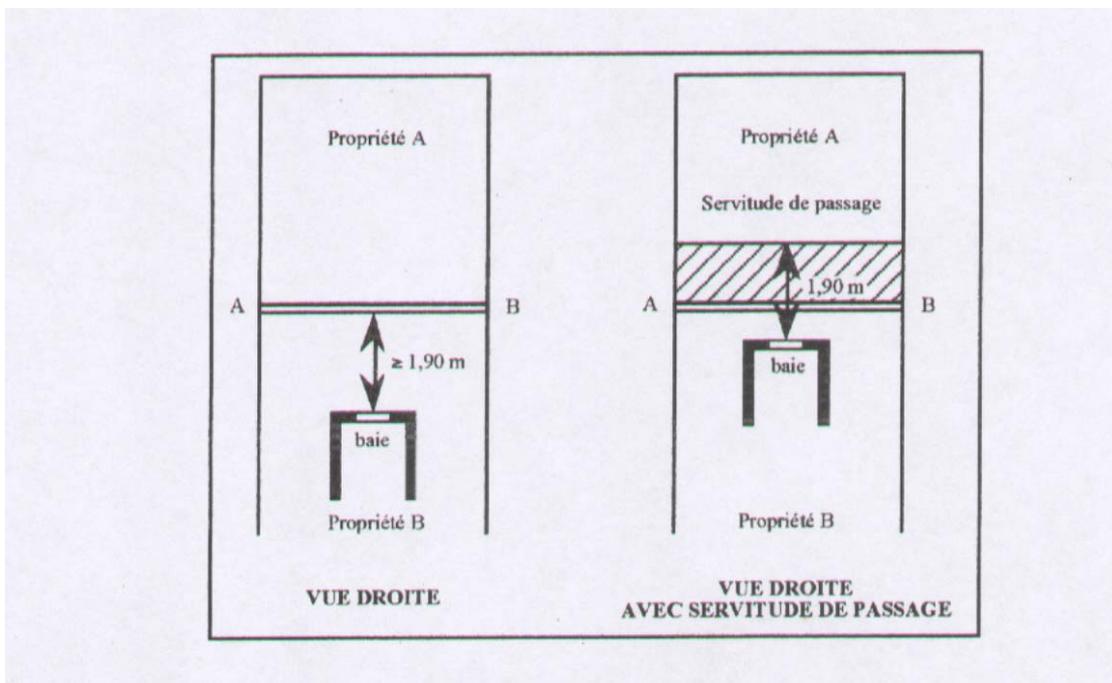


LES VUES :

Dispositions du code civil

Article 678 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)

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

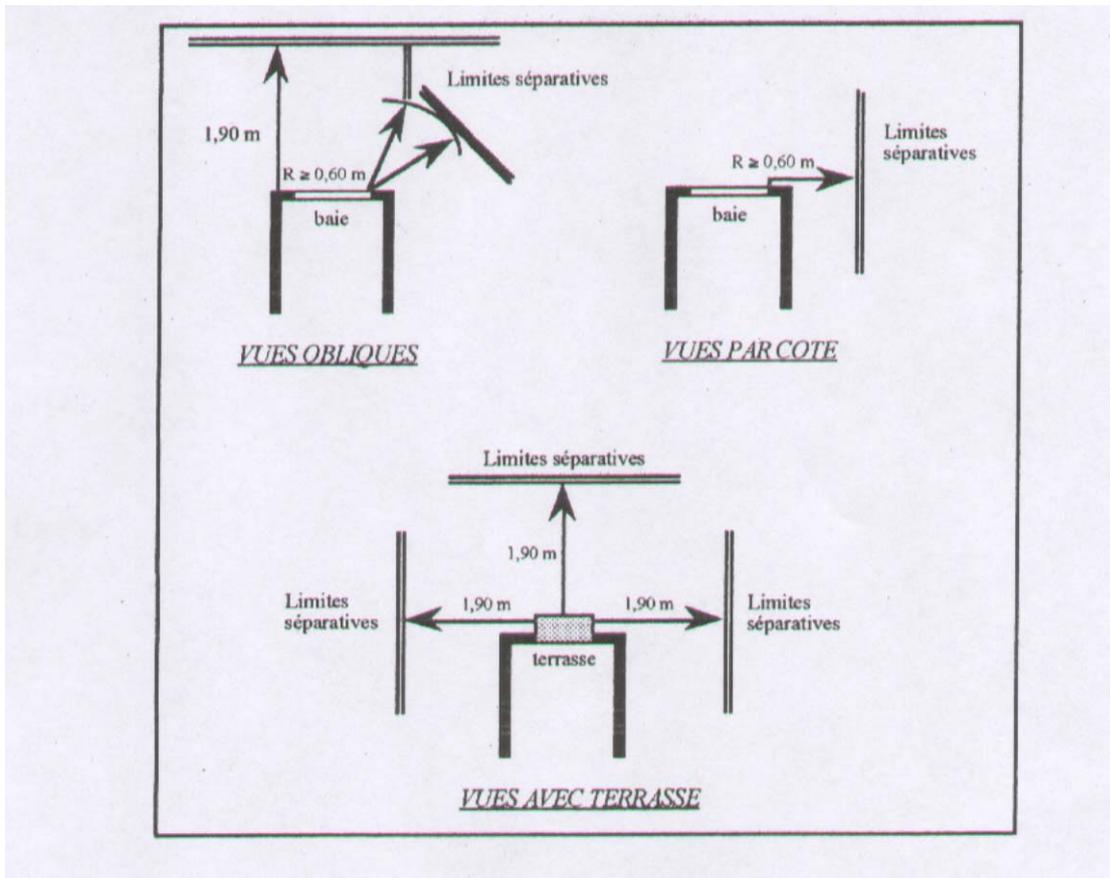


Cet article développe la même idée et en précise l'application aux fenêtres, afin que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

• **Article 679 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)**

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

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0,60 mètre des limites latérales du fonds.



A N N E X E I I

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

Article R 111.2 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 projet 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 peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.