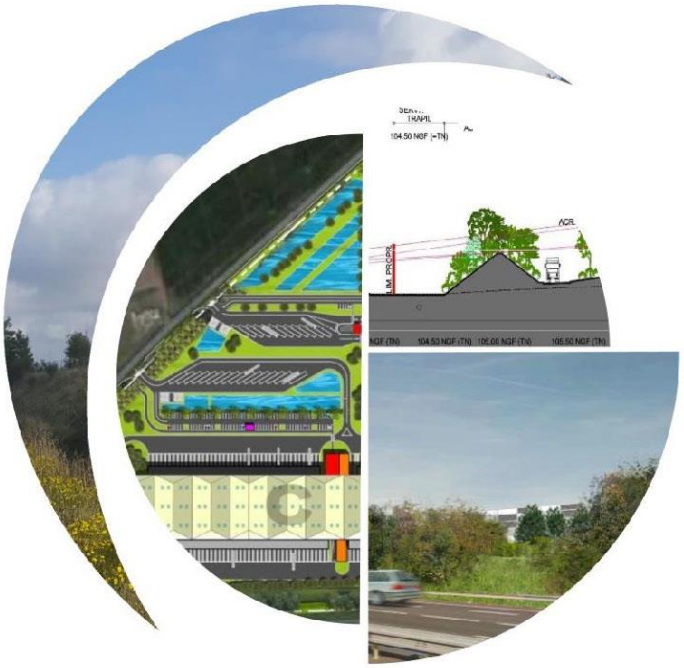
PLU de Mer (41)

Déclaration de projet n°1
entraînant mise en compatibilité du PLU

Beauce Val de Loire
Communauté de communes

REGLEMENT
PIECE ECRITE

4.4



PLU approuvé le 25 février 2013

Modifié par délibération n°2014/43 en date du 29 avril 2014 (Modification simplifiée 1)

Modifié par délibération n°2015/51 en date du 18 juin 2015 (Modification simplifiée 2)

Modifié par délibération n°2016/58 en date du 27 juin 2016 (Modification simplifiée 3)

Modifié par délibération n°2015/66 en date du 16 septembre 2015 (Modification 1)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

en date du 8 juillet 2021

approuvant la Déclaration de Projet n°1 entraînant mise en compatibilité du PLU de la ville de Mer.

Le Président,

Pascal HUGUET

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BEAUCE VAL DE LOIRE LOIR-et-CHER

urbanism aménagement

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES **1**

ZONES URBAINES **16**

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA 17
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB 26
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE 35
CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX 41
CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UXZ 48

ZONES À URBANISER **55**

CHAPITRE VI- RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUH 56
CHAPITRE VII - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUX 65
CHAPITRE VIII - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE 84
CHAPITRE IX - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU 89

ZONES AGRICOLES **90**

CHAPITRE XI - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A 91

ZONES NATURELLES **101**

CHAPITRE XII - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NH 102
CHAPITRE XIII - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N 111
CHAPITRE XIV - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL 116
CHAPITRE XV - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NE 118

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1- ORIGINES ET CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **MER**.

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

Les dispositions prises au titre de législations affectant l'utilisation ou l'occupation des sols s'ajoutent aux règles d'urbanisme locales du règlement. Elles peuvent le cas échéant faire l'objet d'une procédure d'instruction indépendante de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

1. Opérations soumises au règlement

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution des travaux et opérations réglementés par les articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Ces règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, sauf dans les cas prévus à l'article 4 (adaptations mineures). Ce qui n'est pas interdit ou soumis à condition est autorisé.

2. Code de l'urbanisme - Règlement National d'Urbanisme

Les règles édictées par le règlement se substituent aux règles générales du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R111-2 à R111-4, R111-15.
Sont rappelés ci-après les **articles d'ordre public et de portée nationale** qui demeurent applicables :

- R 111-2 : salubrité ou sécurité publique
- R 111-3 : nuisances graves
- R 111-4 : protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111-15 : protection de l'environnement
- R 111-21 : dispositions relatives à l'aspect des constructions

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

<u>Article R 111-3</u>
*« Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des **nuisances graves**, dues notamment au bruit ».*

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

Article R.111-15
« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les ***préoccupations d'environnement définies aux articles L 110.1 et 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 accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au ***caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentale*** *».*

3. Aux termes de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme, "Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le **sursis à statuer** peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités"... "Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation"…

4. S'ajoutent aux règles propres du PLU 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'État, 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.

5. Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de **l'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 et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être

fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.
Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.
Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.
Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

6. Lotissements

Les règles spécifiques des **lotissements,** approuvées antérieurement à l'approbation du PLU, restent applicables. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent.
Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

7. Clôtures

Par délibération en date du 28/11/2007, la commune de Mer a institué l'obligation de demande de déclaration préalable pour les clôtures, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme. Cette obligation ne s'applique pas aux clôtures agricoles.

8. Permis de démolir

Le permis de démolir est obligatoire dans le tissu ancien du bourg (zone UA), ainsi que pour les bâtiments et éléments patrimoniaux repérés au zonage.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les périmètres de protection liés à des ouvrages d'assainissement ainsi qu'au titre de l'art. L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme, les chemins, haies, boisements, zones humides, zones inondables, sites archéologiques à préserver.

1. Zones

Le règlement renvoie à des zones, délimitées par des tirets sur le zonage et repérées conformément à la légende :

- **Zones urbaines**
  Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II,
  UA, UAi, UB, UBi, UE, Ux,
- **Zones à urbaniser**
  Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III,
  1AUh, 1Aux, 1AUxz, 1AUE, 2AU
- **Zones agricoles**
  Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV,
  A et Ah
- **Zones naturelles**
  Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V
  Nh1, Nh1i, N, Ni, NL, NLi et NE

Nature simplifiée des zones		
Zones U	**UA**	La zone Ua correspond au tissu ancien de la commune. Ce secteur déjà urbanisé est desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par la mixité de fonctionnement : habitats, commerces, services, équipements, activités artisanales.
	UAi	Certains secteurs de la zone Ua sont soumis aux risques et aléas d'inondation de la Loire. Les secteurs concernés sont de ce fait assujettis à la réglementation des zones inondables, et répertoriés en sous-secteur Uai, le « i » marquant le caractère inondable du secteur. Le pétitionnaire devra se référé au zonage réglementaire et au règlement du PPRI Loire amont.
	UB	La zone UB correspond au tissu résidentiel plus récent du bourg, elle vient prolonger le tissu du centre ancien. Cette zone est desservie par les réseaux existants ou en cours de réalisation et ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone se caractérise par une densité du bâti moins forte que dans le tissu ancien. D'une manière générale, l'implantation du bâti se fait en retrait sur la parcelle.
	UBi	En raison des risques d'inondation dans le val de Loire, la zone UB est susceptible d'être affectée par des inondations en période de forte crue ou de rupture de digue les sites concernés sont de ce fait, assujettis à la réglementation des zones inondables, et répertoriées. Les secteurs concernés sont de ce fait assujettis à la réglementation des zones inondables et en particulier au PPRI Loire Amont. Les secteurs concernés sont de ce fait assujettis à la réglementation des zones inondables, **et répertoriés en sous-secteur UBi**, le « i » marquant le caractère inondable du secteur.
	UE	Cette zone urbaine se trouve au sein du tissu urbain dense. Elle présente les caractéristiques générales de la zone UA et UB. Le « e » indique un équipement présentant un intérêt pour la collectivité. Ces zones permettront à la collectivité de mettre en œuvre. Ces projets et notamment le projet d'habitat et mixité générationnelle. La zone Ue est destinée à accueillir des équipements de loisirs, pédagogiques et sportifs ou d'intérêt public (pôle sportif, école, salle des fêtes,…). Elle peut accueillir également des équipements destinés à recevoir du public.
	UX	La zone Ux est une zone d'activité réservée aux installations à caractère artisanal, petites industries, commerciales et aux activités tertiaires (bureaux, services). La zone est située au nord de la voie ferrée elle se situe à proximité des zones bâties à l'ouest de la Vallée de la Tronne et s'étend vers l'ouest jusqu'« à la route d'accès à l'A10.
	UXz	La zone Uxz est une zone d'activité réservée aux installations à caractère artisanal, industriels, commerciales et aux activités tertiaires (bureaux, services). La zone Uxz concerne uniquement la ZAC des Portes de Chambord.

Zones AU	**1AUh**	C'est une zone destinée à la création, à court et moyen terme, de nouveaux quartiers à vocation principalement résidentielle pouvant accueillir des activités de service ou de commerce compatibles avec l'habitat. La zone 1AUh doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU. L'ensemble des réseaux (eau potable, électricité, assainissement) et voies publiques existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité de desserte globalement suffisante, sous réserve de la nécessité d'adaptation ou de renforcements de réseaux.
	1AUx	1AUx La zone 1AUx comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation est envisagée à court et moyen termes. Elle est destinée à une urbanisation exclusivement d'activités industrielles, logistiques, commerciales et de services, d'activités tertiaires, d'hôtellerie et de restauration, mais également des projets portant un intérêt général. Cette zone est soumise au régime des zones AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement. Elle ne peut être urbanisée qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.
	1AUe	La zone 1AUe correspond au développement d'équipements à caractère d'intérêt général (équipement sportif ou de loisirs, aire d'accueil des gens du voyage,…). La zone 1AUe est située à l'entrée de ville ouest Les voiries publiques et les réseaux à proximité ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
	2AU	La zone 2AU à vocation d'habitat constitue une réserve foncière à long terme pouvant être urbanisée. Cette zone est urbanisable à plus long terme après révision ou modification du présent document et dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan de masse global qui devra envisager le non-enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés.
Zones A	**A**	Zone protégée afin de maintenir et développer l'activité agricole. Seuls les bâtiments et occupations du sol liés et nécessaires à l'activité agricole y sont autorisés. Cette zone est protégée dans l'intérêt du maintien et du développement des activités agricoles. Seuls les bâtiments et occupations du sol liés et nécessaires à l'activité agricole y sont autorisés, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Elle comprend un secteur : • La zone Ah correspond aux villages anciens qui se trouvent au cœur des espaces agricoles ou les secteurs jouxtant l'espace agricole qui ne pourront avoir aucune évolution hormis des extensions mesurées et changement de destination. Il convient de limiter l'extension pour préserver les terres arables, les paysages et la commodité de l'exploitation agricole. Le secteur Ah peut admettre des changements de destination et l'extension mesurée du bâti existant.
Zones N	**Nh**	La zone Nh correspond aux villages anciens et à leurs extensions contemporaines sur des terrains en dents creuses en zone rurale, dont il convient de limiter l'extension pour préserver les terres arables, les paysages et la commodité de l'exploitation agricole. Elle comprend deux secteurs : • le secteur Nh1 peut admettre les constructions nouvelles à vocation d'habitat sur les terrains libres en dents creuses, • le secteur Nhp reconnaît la valeur patrimoniale des sites concernés, il peut admettre des changements de destinations.
	Nh1i	Certains secteurs de la zone Nh1i sont soumis aux risques et aléas d'inondation de la Loire. Les secteurs concernés sont de ce fait assujettis à la réglementation des zones inondables et en particulier au PPRI Loire Amont. Les secteurs concernés sont de ce fait assujettis à la réglementation des zones inondables, **et répertoriées en sous-secteur Nh1i**, le « i » marquant le caractère inondable du secteur.
	N	Cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites et du paysage et de leur richesse écologique, soit en raison de leur caractère d'espace naturel.
	Ni	Certains secteurs de la zone N sont soumis aux risques et aléas d'inondation de la Loire. Les secteurs concernés sont de ce fait assujettis à la réglementation des zones inondables et en particulier au PPRI Loire Amont. Les secteurs concernés est de ce fait assujettis à la réglementation des zones inondables, **et répertoriées en sous-secteur Ni**, le « i » marquant le caractère inondable du secteur.
	NL	La zone Nl est une zone naturelle à protéger, car elle correspond au secteur protégé ayant une vocation de sport, de loisirs et de tourisme de nature.
	NLi	Certains secteurs de la zone Nl sont soumis aux risques et aléas d'inondation de la Loire. Les secteurs concernés sont de ce fait assujettis à la réglementation des zones inondables et en particulier au PPRI Loire Amont. Les secteurs concernés est de ce fait assujettis à la réglementation des zones inondables, **et répertoriées en sous-secteur Nli**, le « i » marquant le caractère inondable du secteur.
	NE	Cette zone correspond au secteur de la commune qui comporte un équipement qui de par les caractéristiques et les nuisances potentielles, se situe à l'écart du centre bourg et des zones d'habitat dense. . Le « e » indique un équipement présentant un intérêt pour la collectivité. La zone Ne est destinée à accueillir un équipement de type station d'épuration et ces éventuelles extensions. Ce secteur est soumis aux

		risques et aléas d'inondation de la Loire. Il est concerné et assujetti à la réglementation des zones inondables. Le pétitionnaire devra se référé au zonage réglementaire et au règlement du PPRI Loire amont.

2. Informations et prescriptions portées au zonage

En outre, le zonage figure, conformément à sa légende :

- Les **périmètres de protection liés à des risques de nuisances** (zone de restriction des constructions autour de la STEP) identifiées par des hachures noires.
- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, identifiés par un quadrillage rouge fin,
- Les terrains classés comme **Espaces Boisés Classés** à conserver, à protéger ou à créer, identifiés par un quadrillage vert semé de ronds,
- Les **zones inondables**, représentées par un Secteur à Protéger des Inondation et identifiées par des contours bleu clair ou bleu foncé,
- Les **éléments de patrimoine à préserver**, représenté par un Élément d'Intérêt Patrimonial et identifiés par une étoile,

3. Emplacements réservés
Les emplacements réservés sont des zones spéciales délimitées en application de l'article L.123-1-5 8°) du Code de l'urbanisme. Ils traduisent **l'engagement d'une collectivité publique relatif aux équipements publics projetés** : voies et ouvrages, installations d'intérêt général et espaces verts ouverts au public. Ils s'appliquent à des propriétés bâties ou non.
L'emplacement réservé rend **inconstructibles** les propriétés concernées et permet donc de préserver la localisation prévue pour l'équipement public. Il ouvre en contrepartie un **droit de délaissement** pour les terrains concernés, dont les propriétaires peuvent mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir le bien ou de lever la réserve (L.230-1 et suivants).

4. Droits de préemption
Le **Droit de Préemption Urbain** pris en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme concerne les zonages U, AU et N du Plan Local d'Urbanisme. Il s'exerce au profit de la commune, sauf pour les terrains affectés à des activités artisanales ou commerciales où il s'exerce au profit de la Communauté de Communes de la Beauce Ligérienne. Son périmètre fait l'objet d'une annexe au PLU.

ARTICLE 4 - DECISIONS SPÉCIALES OU DEROGATOIRES

1. Autorisations avec adaptations mineures
En application de l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, **les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées,** avec une différence de l'ordre de 10 à 15% par rapport à la règle. Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1er alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.

2. Refus conservatoire

Aux termes du Code de l'Urbanisme (art. L111-4), *« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet,* ***le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*** *Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies »*.

3. Reconstruction des bâtiments sinistrés

En vertu de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, la reconstruction des bâtiments légalement édifiés ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 10 ans est autorisée **à l'identique**, **sans changement de destination ni d'affectation**, y compris si le règlement du PLU n'est pas respecté.

Cependant, la reconstruction doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré ; il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle qu'un plan de prévention des risques, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, d'une servitude liée à la protection du patrimoine,
- s'il s'agit de construction ou d'installation non compatible avec la destination de la zone.

En cas de reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment ne peut être conservée que si l'implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

4. Autorisations spéciales pour les équipements d'infrastructures

Les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol liées aux équipements d'infrastructure (postes de transformation d'énergie électrique, stations de relevage, mobilier et équipements de voirie, réseaux…).

5. Autorisations spéciales pour les économies d'énergie, de ressources et le développement des énergies renouvelables

L'implantation d'installations et de dispositifs de récupération des eaux, d'économie d'énergie ou de production d'énergies renouvelables est autorisée, conformément à l'article L.111-6-2 du Code de l'urbanisme, sous réserve du respect du Règlement National d'Urbanisme et d'une bonne intégration urbaine et paysagère. Certaines restrictions peuvent être indiquées selon les zones et leur vocation.

6. Autorisations spéciales pour les travaux de mise en accessibilité

En vertu de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU peuvent être autorisées pour des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 – INFORMATIONS SUR LES RISQUES ET NUISANCES

Les risques naturels et technologiques majeurs, ainsi que les nuisances, ne font pas l'objet de servitudes d'utilité publique, mais sont pris en compte par le zonage et le règlement. **Les informations** et **arrêtés nationaux ou préfectoraux correspondants sont annexés au PLU,** et font l'objet d'une information dans le cadre des certificats d'urbanisme.

1. Inondations et coulées de boues
La commune de Mer est périodiquement touchée par des débordements de la Loire, et par des coulées de boues et inondations plus localisées lors d'épisode orageux. La commune doit donc prendre en compte les éléments opposables qui sont inscrits dans le PPRi Loire Amont mis en annexe du présent PLU.

2. Risque sismique
La réglementation sismique nationale classe la commune de Mer en zone d'aléa n°1 (aléa faible).
De ce fait, les constructions neuves ou les travaux sur constructions existantes, en fonction de leur catégorie d'importance, doivent être conformes aux normes du Code de la Construction et de l'Habitat.
Ces informations font l'objet d'une annexe au PLU.

3. Nuisances sonores
L'Autoroute A10 La Route Départementale R 2152 n'est pas classée en route à grande circulation. Toutefois, elle continue de générer une bande d'une distance de 50 mètres hors agglomération à partir du bord extérieur de la chaussée, dans laquelle toute construction à vocation d'habitat et assimilé doit être conforme aux normes du Code de la Construction et de l'Habitation.

4. Risque de gonflement et de retrait d'argile :
La commune de Mer se situe en zone d'aléa faible.

5. Risques technologiques
- Risque de transport de matières dangereuses : autoroute A10, voie ferrée Paris-Bordeaux, canalisation de gaz (antenne Orléans-Blois et sa déviation) et de pétrole (pipeline Orléans-Tours).
- Risque nucléaire (commune incluse dans le rayon de 10 kilomètres autour de la centrale de Saint-Laurent des Eaux)
- Risque industriel lié aux établissements relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées.

Des documents d'information détaillés figurent en annexe du PLU.

ARTICLE 6 – ARCHÉOLOGIE ET PATRIMOINE

1. Archéologie
En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les

mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives. En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'État. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.
Prescriptions particulières applicables en ce domaine :
"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers…) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".
Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".
Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1er août 2003 induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la Direction Régionales des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.
Les articles du livre V, titre II, chapitre 47 du Code du patrimoine et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n°2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans le cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'État.
Selon l'article L-1 du code du patrimoine, le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique.

Ainsi que le rappelle le Porter à Connaissance de l'État, les zones de saisine archéologiques sont définies comme zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leu réalisation (art. L 522-5 du code du patrimoine).
Hors zones arrêtées pour saisine, le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.
Le zonage actuellement traduit au document graphique du PLU n'a pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral. La commune aura la faculté de saisir la DRAC pour tout projet dans les périmètres reportés.

2. Patrimoine

Le patrimoine local est identifié en application de l'article L.123-1-5 °7) du Code de l'urbanisme. La liste descriptive, référencée cadastrale le cas échéant, est annexée au PLU.
Pour ces éléments, le permis de démolir est obligatoire et toute modification les concernant doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 7 – IDENTIFICATIONS ET PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES PARTICULIERES

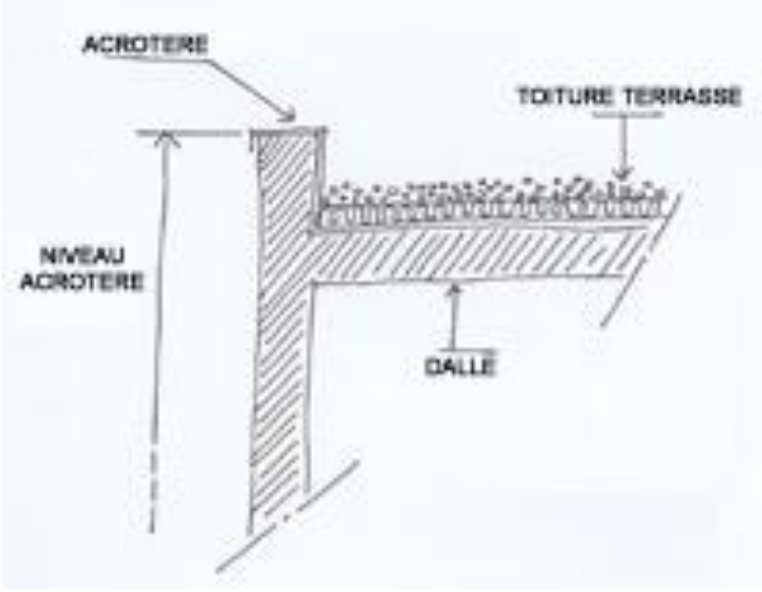
Espaces Boisées Classés à conserver ou à créer
Peuvent être classés comme Espaces Boisés Classés **les bois, forêts et parcs à protéger ou à créer**, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, ainsi que des **arbres remarquables, des haies ou des plantations d'alignements,** conformément aux articles L.130-1 à 6 du Code de l'urbanisme. Ils sont identifiés au zonage par un quadrillage vert semé de ronds.

Ce classement interdit toute coupe rase et entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier.
Il soumet à **déclaration préalable**, avec avis du Préfet, toute action de nature à compromettre la conservation ou la création d'un EBC, conformément à l'article R.421-23g du Code de l'urbanisme.
Sont dispensés de cette formalité, entre autres, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ainsi que les coupes prévues par un plan de gestion agréé en forêt privée.

ARTICLE 8 – SIGLES ET DÉFINITIONS COMMUNES

COS	Coefficient d'Occupation des Sols
EBC	Espace Boisé Classé
EIP	Élément d'Intérêt Paysager
ER	Emplacement Réservé
PLU	Plan Local d'Urbanisme
R+n	Rez-de-chaussée et nombre de niveaux

Acrotère
Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, constituant des rebords et des gardes corps pleins ou à claire voie, pouvant servir de système d'étanchéité périphérique.



Affouillement
Action naturelle ou anthropique de creusement d'un sol ou d'attaque par la base d'un versant naturel, d'un escarpement, d'un mur ou d'un enrochement.

Alignement
L'alignement désigne, d'une part, un acte administratif unilatéral de délimitation des voies publiques existantes ou projetées par rapport à un fonds privé. Il est délivré, en l'absence d'un acte authentique de délimitation, sur demande d'un riverain par l'autorité bénéficiant du pouvoir de conservation de la voie.
L'alignement n'est pas applicable pour les chemins ruraux qui relèvent du domaine privé communal, pour lequel la délimitation fait l'objet d'un bornage amiable.
Il désigne, d'autre part, la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.
L'alignement, enfin, désigne le parallélisme de la façade d'une construction par rapport à la délimitation du domaine public. Une construction « à l'alignement » est implantée en façade sur rue et une construction « en alignement » en retrait parallèle à la voie.

Annexe
Sont considérées comme des annexes les constructions détachées de la construction principale et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale.

Attique
L'attique est une forme architecturale de couronnement d'une construction. C'est le ou les derniers niveaux situés en retrait des façades, qui n'ont ordinairement que la moitié ou les deux tiers de la profondeur de l'étage inférieur et qui ne constituent pas un élément de façade.

Coefficient d'Occupation des Sols
Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Clôture
La clôture est une barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis de l'espace public ou d'une propriété voisine. Elle peut permettre de marquer une limite, d'enclore, d'embellir, de permettre une isolation visuelle ou acoustique.
Le droit de se clore figure à l'article 647 du Code civil : la clôture ne peut être interdite.
L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural conduit à soumettre son édification à autorisation administrative.

Cours d'eau
Les cours d'eau, du point de vue de la propriété, sont divisés en deux catégories.
Les **cours d'eau domaniaux** appartiennent au domaine public de l'État, qui est propriétaire des berges, du lit (y compris pour les bras non navigables ou flottables), ainsi que du droit d'usage de l'eau. La navigation est libre, dans le respect des réglementations.
Les propriétaires riverains sont contraints à l'entretien, mais bénéficient d'une servitude de halage et de marchepied de 7,80 mètres. Ils ne peuvent planter d'arbres à moins de 9,75 mètres côté chemin de halage et à moins de 3,25 mètres de l'autre.
La berge est habituellement ouverte au public, sous certaines réserves (véhicules motorisés). Servitude de marchepied
Les **cours d'eau non domaniaux** sont caractérisés par opposition aux cours d'eau domaniaux ; ce sont les cours d'eau ni navigables ni flottables de l'ancien régime juridique. L'eau fait partie du domaine public, mais le fond et les berges appartiennent aux propriétaires qui peuvent en interdire l'accès, sauf aux endroits où les berges appartiennent au domaine public (ponts, pontons…). La limite de propriété est alors le milieu du cours d'eau.

Emprise au sol
L'emprise d'une construction est une projection au sol de la surface occupée par la construction, en décomptant les avancées non closes (balcons, saillies, éléments architecturaux, etc.). Elle correspond le plus souvent à la surface occupée par le premier niveau de la construction.

Emprise publique
L'emprise publique correspond à la partie du domaine public qui ne peut être considéré comme une voie : espaces publics, espaces verts, délaissés de voirie.

Espace libre
Surface de terrain non réservé au stationnement et à la circulation et non occupé par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux (terrasses).

Extension
Est considérée comme une extension une construction directement attenante à la construction principale.

Hauteur
La hauteur d'une construction se calcule entre le nu du sol naturel existant, avant exécution des fouilles et remblais, et l'égout du toit, l'acrotère ou le faitage. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.

Installations Classées

Toute installation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Surface de plancher

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voie privée

Voie ou passage qui ne relève pas d'un domaine public. Le propriétaire est une personne privée, ou publique, comme dans le cas des chemins ruraux qui relèvent du domaine privé de la commune.

Dans ce dernier cas, les droits et devoirs de la commune et des tiers sont définis par le Code rural.

Voie publique

Les voies publiques sont les Routes Nationales (RN), les Routes Départementales (RD) et les Voies Communales (VC), ces dernières faisant partie du domaine public de la commune. C'est le Code de la voirie routière qui s'y applique ; la police de conservation d'une voie appartient au responsable du domaine, la police de règlementation de la circulation appartenant au

responsable du domaine, sauf en agglomération où la police de règlementation appartient au maire.

Voie ouverte à la circulation
Voie existante ou à créer, privée ou publique, ouverte à la circulation y compris celle des piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail.

ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UA correspond **au tissu ancien de la commune.** Ce secteur déjà urbanisé est desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par la mixité de fonctionnement : habitats, commerces, services, équipements, activités artisanales.

Certains secteurs de la zone UA sont soumis aux risques et aléas d'inondation de la Loire. Les secteurs concernés sont de ce fait assujetti à la réglementation des zones inondables, **et répertorié en sous-secteur UAi**, le « i » marquant le caractère inondable du secteur.

Le pétitionnaire devra se référé au zonage réglementaire et au règlement du PPRI Loire amont.

Rappels :

- Toute modification d'un élément repéré au zonage en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une demande de déclaration préalable.
- Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- le permis de démolir est obligatoire pour tous les bâtiments.

La commune étant soumise à un risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des sols argileux d'aléa faible, il est recommander la réalisation d'une étude géotechnique (au minimum de type G11 pour s'assurer l'absence d'argile et si le terrain est réputé argileux, il est recommandé une étude de type G12 conforme à la norme NF P 94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque avéré de tassement différenciel.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA 2.
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les cas prévus à l'article UA 2,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf quand la construction principale existante est un garage

- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2,
- Les garages collectifs de caravanes.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.
- Toute construction et installation :
  - compatible avec la nature de la zone,
  - à vocation d'habitat, de commerce, d'équipement, de service ou d'artisanat,
  - ne portant pas atteinte à la sécurité publique, à la salubrité et à la tranquillité du voisinage,
  - compatible avec le fonctionnement et les capacités des infrastructures publiques existantes
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- L'extension de bâtiments d'activités artisanales et les installations classées et leurs extensions, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires à leur insertion dans le milieu environnant
- Les démolitions de bâtiments traditionnels en pierre, en cas d'impossibilité de restauration ou d'adaptation et sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir,
- Les caravanes dans les bâtiments et remises constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- L'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées, et si la topographie l'exige.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

Les voies nouvelles, desservant au moins 2 lots, ne pourront être inférieures à 4 mètres de largeur d'emprise. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Les voies nouvelles en impasse ne desservant qu'un lot ne pourront être inférieures à 3 mètres de largeur d'emprise. Les voies en impasse pour 2 lots et plus ou de plus de 50 mètres devront être aménagées d'un dispositif de retournement.

La circulation des piétons et des vélos devra être rendue confortable et sans risques.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

II. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par un passage aménagé sur les parcelles voisines, éventuellement obtenu par la servitude prévue à l'article L.682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositifs de réduction des consommations, de recyclage des eaux usées et des déchets, de récupération des eaux de pluie et de production d'énergies renouvelables sont autorisés.

Les raccordements de branchements individuels à tous réseaux ou les raccordements réseau alimentant des logements collectifs, nécessaires aux constructions et installations autorisées, sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Si des extensions ou des renforcements de réseaux publics sont nécessaires, une participation financière sera prescrite, dans la limite des besoins propres de l'opération.

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.
Les coffrets de raccordement de branchement individuels ou collectifs et les accessoires comme les boites à lettres devront être conçus de façon à garantir leur insertion paysagère. Ils devront être inclus dans le bâti, dans la clôture ou par tout autre dispositif bien intégré dans le paysage. Les dispositifs de coupure devront rester accessibles depuis le domaine public.
Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :

- le raccordement aux réseaux de chaque logement doit être prévu au moyen de coffrets techniques distincts,
- la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente (fibre optique…).

I. Eaux pluviales

Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.

Une étude systématique de la mise en œuvre de techniques alternatives de traitement des eaux pluviales devra être réalisée dans tous les programmes d'aménagement. Dans un premier temps il est recherché le traitement des eaux pluviales sur site et le mode privilégié dans ce cadre est l'infiltration des eaux pluviales si les caractéristiques de perméabilité du sol et la taille de la parcelle le permettent. Dans le cas contraire ou pour traiter des volumes plus importants, le rejet dans le réseau pluvial ou dans un exutoire de surface est permis à condition de prendre toutes les dispositions pour permettre la rétention et la limitation des débits. Un traitement approprié peut être imposé selon l'activité.
Dans le cas d'un rejet dans le réseau pluvial, il sera demandé au pétitionnaire de limiter le débit autorisé au maximum à 75 % du débit maximum autorisé par le SDAGE. Pour tout rejet dans le réseau pluvial, une autorisation de rejet devra être demandée par le pétitionnaire à l'autorité gestionnaire compétente.

Les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront réalisés par l'aménageur ou le constructeur sur son terrain et à sa charge. Le traitement des eaux pluviales devra privilégier des techniques en aérien (bassins, noues, *etc*.), plus rustiques et plus faciles d'entretien et de contrôle que des techniques en souterrain.

Dans le cas d'une extension, la modification des écoulements d'eaux pluviales engendrée devra être intégrée au calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante. Cependant, dans le cas où un dysfonctionnement hydraulique est déjà constaté sur le secteur, le rattrapage de la situation existante devra être pris en compte.

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

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et fortement incitée, et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

II. Eau potable
Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est possible pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.
L'installation d'un puits ou d'un forage nécessite la délivrance d'une autorisation spécifique, notamment en cas de consommation de l'eau puisée.

III. Électricité
L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.
Dans les opérations groupées et les lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

V. Télécommunications
Le raccordement aux réseaux physique de télécommunication est conseillé.

VI. Eaux usées
Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.
Le raccordement au réseau assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant,

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un prétraitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.
L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Les constructions nouvelles et les extensions doivent être implantées de façon à marquer une continuité du front bâti, à être compatibles avec la nature de la zone (maisons mitoyennes à l'alignement et espaces privatifs sur l'arrière le plus souvent).
Il n'est pas fixé de règle :

- Dans le cas d'opérations d'ensemble pour lesquelles un parti architectural et urbanistique assure une bonne intégration au site.
- Pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques.

- Pour des constructions bioclimatiques nécessitant une orientation optimale par rapport au soleil et aux vents, sous réserve d'une justification dans la notice de la demande d'autorisation du projet.
- En cas de préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre…)

En cas de retrait, l'alignement devra être matérialisé par un muret, hors accès.

Tout autre dispositif matérialisant l'alignement pourra être autorisé, en cas d'impossibilité technique, de configuration particulière de l'alignement ou si l'alignement des propriétés voisines est marqué de façon différente et satisfaisante.

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

Les constructions doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

Il n'est pas fixé de règle :

- dans le cas d'opérations d'ensemble pour lesquelles un parti architectural et urbanistique assure une bonne intégration au site.
- Pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques
- en cas de préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre…)

Les annexes et les piscines, même non couvertes, devront être implantées soit en limite soit à une distance de ces limites d'au moins 3 mètres.

Les annexes d'une superficie inférieure à 10 m² pourront être implantées à une distance minimale de 0.50 m des limites séparatives à condition toutefois d'être situées derrière l'habitation et d'être de couleur sombre.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière

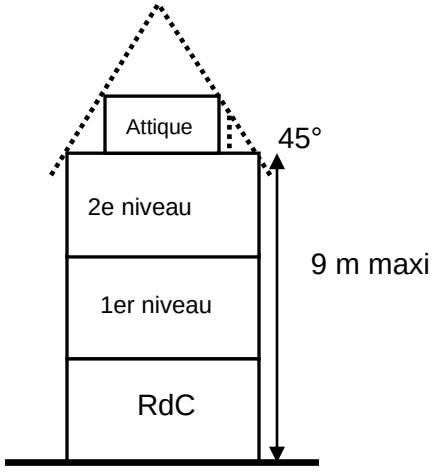
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

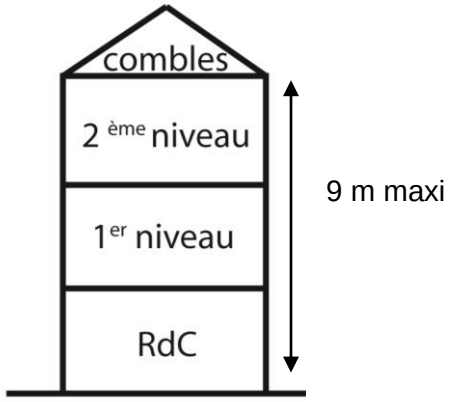
L'imperméabilisation des parcelles est à limiter.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à :

Un rez-de-chaussée + deux niveaux + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.





Pour les constructions avec attique, celui-ci s'inscrira dans un pan de 45° par rapport au pan de mur principal.
Une hauteur supérieure de 15% pourra être tolérée en cas d'aménagement d'un parking semi-enterré.
La hauteur maximum des annexes est limitée 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas de nécessité technique, aux ouvrages techniques de superstructure et aux équipements d'intérêt public ou collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques…), sous réserve du respect des dispositions de l'article UA2.
Les éléments de patrimoine culturel, historique ou écologique seront à mettre en valeur ou à restaurer.

Des adaptations aux règles édictées ci-après pourront être autorisées pour les projets faisant appel à une architecture environnementale, innovante ou créative. Sujet à interprétation, s'attendre à une remarque de l'instructeur

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

a) Constructions

Toute construction nouvelle devra s'intégrer dans son environnement :

- simplicité et proportions des volumes,
- qualité et pérennité des matériaux,
- harmonie des couleurs et des éléments d'ornement

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.
En cas d'intervention sur une construction existante (modification de façade, agrandissement, aménagement de combles…), le projet devra respecter le bâti initial : volumes, matériaux, proportions, formes et dessins des détails de modénatures (corniches, linteaux, etc.).

b) Toitures

Les couvertures seront en ardoises taille 25 x 35 maximum ou en tuiles plates d'une densité de 60/m² minimum ou bien faites d'un autre matériau d'aspect identique. Les toitures en zinc seront admises. La couverture des annexes pourra être de nature différente de la construction principale. L'utilisation de fibrociment est interdite.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures-terrasses sont admises avec une pente maximale de 12%, à condition d'être végétalisées si elles ne sont pas accessibles.

c) Clôtures

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures doivent s'intégrer avec harmonie dans le paysage urbain et seront constituées de la manière suivante :

- En limite de voie ou d'emprise publique : par un mur de pierres maçonnées ou en maçonnerie enduite identique à celle la construction principale, d'une hauteur minimale de 1.8 mètre, surmonté ou non d'une grille. Toutefois, cette hauteur pourra être plus élevée si une clôture attenante présente une hauteur différente, auquel cas la nouvelle clôture pourra atteindre le même niveau. Les piliers des portails ou d'entrées pourront être plus hauts de façon mesurée.
  En limite séparative : Un mur plein, un mur bahut surmonté d'une grille, un grillage ou un claustra bois, un grillage doublé d'une haie ou simple haie.

Sont interdits :

- Les clôtures en plaques de béton moulées. Elle seront autorisées uniquement en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.3 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type « bâche brise-vent »,
- La tôle ondulée,
- Les murs parpaings non enduits,
- Les panneaux de PVC plein.

ARTICLE UA 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les constructions et installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.

L'aménagement des aires de stationnement automobile devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements, conformément aux dispositions de l'article Ua4.

Ces mesures devront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration (pavés enherbés, fossés, noues…) et éventuellement de rétention des polluants routiers. Des plantations pourront être prévues, sans préjudice pour l'ensoleillement des propriétés riveraines. Des dispositifs d'accroche pour les vélos devront être prévus.

ARTICLE UA 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Leur imperméabilisation est à limiter, conformément aux dispositions de l'article Ua4.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, avec prise en compte, pour la construction et pour les propriétés voisines, de l'ensoleillement d'hivers, de l'ombrage d'été et des effets brise-vent.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 (18 06 2015)
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UB correspond au t**issu résidentiel** plus récent du bourg, elle vient prolonger le tissu du centre ancien. Cette zone est desservie par les réseaux existants ou en cours de réalisation et ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone se caractérise par une densité du bâti moins forte que dans le tissu ancien. D'une manière générale, l'implantation du bâti se fait en retrait sur la parcelle.

En raison des risques d'inondation dans le val de Loire, la zone UB est susceptible d'être affectée par des inondations en période de forte crue ou de rupture de digue les sites concernés sont de ce fait, assujetti à la réglementation des zones inondables, et répertoriées.
Les secteurs concernés sont de ce fait assujettis à la réglementation des zones inondables et en particulier au PPRI Loire Amont.

Les secteurs concernés sont de ce fait assujetti à la réglementation des zones inondables, **et répertorié en sous-secteur UBi**, le « i » marquant le caractère inondable du secteur.

Le pétitionnaire devra se référé au zonage réglementaire et au règlement du PPRI Loire amont.

Rappels :
- les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

La commune étant soumise à un risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des sols argileux d'aléas faible, il est recommander la réalisation d'une étude géotechnique (au minimum de type G11 pour s'assurer l'absence d'argile et si le terrain est réputé argileux, il est recommandé une étude de type G12 conforme à la norme NF P 94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque avéré de tassement différenciel.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB 2.
- Les constructions et les installations agricoles, à l'exception de celles liées à un site d'exploitations existant et déjà implanté dans la zone dans la mesure où elles ne créent aucune nuisance pour les habitations voisines.
- Les constructions et installations à usage industriel,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,

- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les cas prévus à l'article UB2,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf quand la construction principale existante est un garage,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée,
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2,
- Les garages collectifs de caravanes.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.
- Toute construction et installation :
  - compatible avec la nature de la zone,
  - à vocation d'habitat, de commerce, d'équipement, de service ou d'artisanat,
  - ne portant pas atteinte à la sécurité publique, à la salubrité et à la tranquillité du voisinage,
  - compatible avec le fonctionnement et les capacités des infrastructures publiques existantes,
- L'extension de bâtiments d'activités artisanales et les installations classées et leurs extensions, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires à leur insertion dans le milieu environnant,
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place,
- Les démolitions de bâtiments traditionnels en pierre, en cas d'impossibilité de restauration ou d'adaptation et sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir,
- Les caravanes dans les bâtiments et remises constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- L'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,

- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

Les voies nouvelles, desservant au moins 2 lots, ne pourront être inférieures à 4 mètres de largeur d'emprise. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Les voies nouvelles en impasse ne desservant qu'un lot ne pourront être inférieures à 3 mètres de largeur d'emprise. Les voies en impasse pour 2 lots et plus ou de plus de 50 mètres devront être aménagées d'un dispositif de retournement.

La circulation des piétons et des vélos devra être rendue confortable et sans risques.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

II.Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par un passage aménagé sur les parcelles voisines, éventuellement obtenu par la servitude prévue à l'article L.682 du Code Civil.
Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.
Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les raccordements de branchements individuels tous réseaux ou les raccordements réseaux alimentant des logements collectifs, nécessaires aux constructions et installations autorisées, sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
Si des extensions ou des renforcements de réseaux publics sont nécessaires, une participation financière sera prescrite, dans la limite des besoins propres de l'opération.
Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.
Les coffrets de raccordement de branchement individuels ou collectifs et les accessoires comme les boites à lettres devront être conçus de façon à garantir leur insertion architecturale. Ils devront être inclus dans le bâti, dans la clôture ou par tout autre dispositif bien intégré dans le paysage. Les dispositifs de coupure devront rester accessibles depuis le domaine public.
Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :

- le raccordement aux réseaux de chaque logement doit être prévu au moyen de coffrets techniques distincts,
- la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente (fibre optique…).

I. Eaux pluviales

Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.

Une étude systématique de la mise en œuvre de techniques alternatives de traitement des eaux pluviales devra être réalisée dans tous les programmes d'aménagement. Dans un premier temps il est recherché le traitement des eaux pluviales sur site et le mode privilégié dans ce cadre est l'infiltration des eaux pluviales si les caractéristiques de perméabilité du sol et la taille de la parcelle le permettent. Dans le cas contraire ou pour traiter des volumes plus importants, le rejet dans le réseau pluvial ou dans un exutoire de surface est permis à condition de prendre toutes les dispositions pour permettre la rétention et la limitation des débits. Un traitement approprié peut être imposé selon l'activité.
Dans le cas d'un rejet dans le réseau pluvial, il sera demandé au pétitionnaire de limiter le débit autorisé au maximum à 75 % du débit maximum autorisé par le SDAGE. Pour tout rejet dans le réseau pluvial, une autorisation de rejet devra être demandée par le pétitionnaire à l'autorité gestionnaire compétente.

Les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront réalisés par l'aménageur ou le constructeur sur son terrain et à sa charge. Le traitement des eaux pluviales devra privilégier des techniques en aérien (bassins, noues, *etc*.), plus rustiques et plus faciles d'entretien et de contrôle que des techniques en souterrain.

Dans le cas d'une extension, la modification des écoulements d'eaux pluviales engendrée devra être intégrée au calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante. Cependant, dans le cas où un dysfonctionnement hydraulique est déjà constaté sur le secteur, le rattrapage de la situation existante devra être pris en compte.

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

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et fortement incitée, et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

II. Eau potable

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est possible pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

L'installation d'un puits ou d'un forage nécessite la délivrance d'une autorisation spécifique, notamment en cas de consommation de l'eau puisée.
Le dispositif devra être déclaré en mairie et un compteur des volumes récupérés devra être installé.

III. Electricité
L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

Dans les opérations groupées et les lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

IV. Gaz
Le raccordement au réseau de gaz naturel est possible.

V. Télécommunications
Le raccordement aux réseaux physique de télécommunication est conseillé de façon à limiter les émissions d'ondes.

VI. Eaux usées
Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.
Le raccordement au réseau assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un prétraitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

VII. Recyclage et déchets
Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets est exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs ou de constructions à usage d'équipements ou d'activités.
Les dispositifs de recyclage de déchets sont obligatoire pour les activités professionnelles.

L'usage de composteurs des déchets organiques est conseillé, sans préjudice pour la salubrité publique.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Pour les constructions nouvelles et les extensions.
Les constructions doivent être implantées :
A l'alignement de la voie publique de façon à marquer une continuité du front bâti, et être compatibles avec l'organisation urbaine du secteur concernée (ex : quartier Maunoury).
Ou en retrait de 5m au moins par rapport aux voies et emprises publiques.
Il n'est pas fixé de règle :

- Dans le cas d'opérations d'ensemble pour lesquelles un parti architectural et urbanistique assure une bonne intégration au site.
- Pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques.
- Pour des constructions bioclimatiques nécessitant une orientation optimale par rapport au soleil et aux vents, sous réserve d'une justification dans la notice de la demande d'autorisation du projet.
- Pour permettre la préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre…)

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

Les constructions doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives latérales ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- dans le cas d'opérations d'ensemble pour lesquelles un parti architectural et urbanistique assure une bonne intégration au site.
- pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques
- en cas de préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre,…)
- Pour la préservation d'un élément urbain ou paysager (muret, arbre,…)
- Pour les annexes, les extensions et les piscines

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

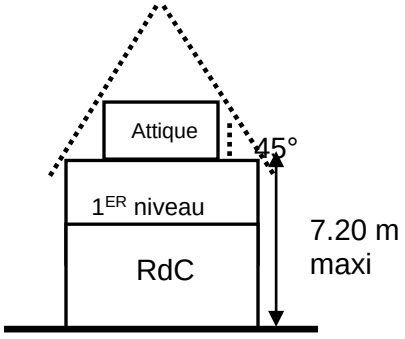
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

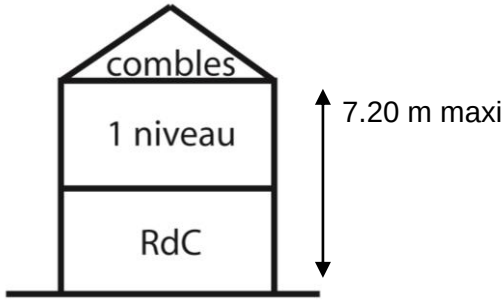
L'imperméabilisation du sol devra être limitée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7.20 m à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à :

Un rez-de-chaussée + un niveau + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.





Pour les constructions avec attique, celui-ci s'inscrira dans un pan de 45° par rapport au pan de mur principal.

Une hauteur supérieure de 15% pourra être tolérée en cas d'aménagement d'un parking semi-enterré.
La hauteur maximum des annexes est limitée 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas de nécessité technique, aux ouvrages techniques de superstructure et aux équipements d'intérêt public ou collectif aux bâtiments d'habitation collectifs.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activités existants ou à construire.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques…).
Sous réserve d'une bonne intégration
Les éléments de patrimoine culturel, historique ou écologique seront à mettre en valeur ou à restaurer.
Des adaptations aux règles édictées ci-après pourront être autorisées pour les projets faisant appel à une architecture environnementale, innovante ou créative.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

a) Constructions

Toute construction nouvelle devra s'intégrer dans son environnement :

- simplicité et proportions des volumes,
- qualité et pérennité des matériaux,
- harmonie des couleurs et des éléments d'ornement,

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

En cas d'intervention sur une construction existante (modification de façade, agrandissement, aménagement de combles…), le projet devra respecter le bâti initial : volumes, matériaux, proportions, formes et dessins des détails de modénatures (corniches, linteaux, etc.).

b) Toitures

Les couvertures seront en ardoises (35cm x 25cm maxi) ou tuiles plates (27/m² minimum) ou autres matériaux d'aspect identique. Les toitures en zinc seront admises. La couverture des annexes pourra être de nature différente de la construction principale de fibrociment est interdite.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures-terrasses sont admises avec une pente maximale de 12%, à condition d'être végétalisées si elles ne sont pas accessibles.

c) Clôtures

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures doivent s'intégrer avec harmonie dans le paysage urbain et seront constituées de la manière suivante :

- En limite de voie ou d'emprise publique : par un mur de pierres maçonnées ou en maçonnerie enduite identique à celle la construction principale, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou de panneaux de bois ajourés, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1.80 mètre. Toutefois, cette hauteur pourra être plus élevée si une clôture attenante présente une hauteur différente, auquel cas la nouvelle clôture pourra atteindre le même niveau. Les piliers des portails ou d'entrées pourront être plus hauts de façon mesurée.
- Ou d'une haie végétale doublée ou non d'une grille ou d'un grillage, la grille ou le grillage devant être installés du côté privatif.
- En limite séparative : Par une grille ou un grillage doublé ou non d'une haie ou d'une haie ou de claustra bois – l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1.80 m.

Sont interdits :

- Les clôtures en plaques de béton moulées de type palplanches, autorisées uniquement en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.3 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type « bâche brise-vent »,
- La tôle ondulée,
- Les murs parpaings non enduits,
- Les panneaux de PVC plein.

ARTICLE UB 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les constructions et installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.
L'aménagement des aires de stationnement automobile devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements, conformément aux dispositions de l'article UB4.
Ces mesures devront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration (pavés enherbés, fossés, noues…) et éventuellement de rétention des polluants routiers. Des plantations pourront être prévues, sans préjudice pour l'ensoleillement des propriétés riveraines. Des dispositifs d'accroche pour les vélos devront être prévus.

ARTICLE UB 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Leur imperméabilisation est à limiter, conformément aux dispositions de l'article UB4.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, avec prise en compte, pour la construction et pour les propriétés voisines, de l'ensoleillement d'hivers, de l'ombrage d'été et des effets brise-vent.
Les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone urbaine se trouve au sein du tissu urbain dense. Elle présente les caractéristiques générales de la zone UA et UB. Le « e » indique un équipement présentant un intérêt pour la collectivité. Ces zones permettront à la collectivité de mettre en œuvre. Ces projets et notamment le projet d'habitat et mixité générationnelle.
La zone UE est destinée à accueillir des équipements de loisirs, pédagogiques et sportifs ou d'intérêt public (pôle sportif, école, salle des fêtes,…).
Elle peut accueillir également des équipements destinés à recevoir du public.
Les zones concernées par ce zonage se situent :

- Au cœur de l'agglomération dans le secteur « l'hospice » pour la réalisation d'un projet d'habitat social et générationnel.
- A l'ouest de l'agglomération, le secteur « Les Berthelottes »

La commune étant soumise à un risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des sols argileux d'aléas faible, il est recommander la réalisation d'une étude géotechnique (au minimum de type G11 pour s'assurer l'absence d'argile et si le terrain est réputé argileux, il est recommandé une étude de type G12 conforme à la norme NF P 94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque avéré de tassement différenciel.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités, constructions et installations incompatibles avec la nature de la zone, ne relevant pas des équipements publics et non mentionnés à l'article UE2,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.
- Toute construction et installation :
  - compatible avec la nature de la zone,
  - à vocation d'équipement public,
  - ne portant pas atteinte à la sécurité publique, à la salubrité et à la tranquillité du voisinage,
  - compatible avec le fonctionnement et les capacités des infrastructures publiques existantes,
- Les opérations d'aménagement devront intégrer un plan de composition précisant les accès et la desserte routière, les emprises publiques et paysagères et leur traitement,

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des équipements implantés sur la zone,
- L'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées.

ARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

La circulation des piétons et des vélos devra être rendue confortable et sans risques.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

II. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

ARTICLE UE 4 –CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffrets de raccordement de branchement et les accessoires comme les boites à lettres devront être conçus de façon à garantir leur insertion architecturale. Ils devront être inclus dans le bâti, dans la clôture ou par tout autre dispositif bien intégré dans le paysage.

La possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente (fibre optique…).

I. Eaux pluviales

Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.

Une étude systématique de la mise en œuvre de techniques alternatives de traitement des eaux pluviales devra être réalisée dans tous les programmes d'aménagement. Dans un premier temps il est recherché le traitement des eaux pluviales sur site et le mode privilégié dans ce cadre est l'infiltration des eaux pluviales si les caractéristiques de perméabilité du sol et la taille de la parcelle le permettent. Dans le cas contraire ou pour traiter des volumes plus importants, le rejet dans le réseau pluvial ou dans un exutoire de surface est permis à condition de prendre toutes les dispositions pour permettre la rétention et la limitation des débits. Un traitement approprié peut être imposé selon l'activité.
Dans le cas d'un rejet dans le réseau pluvial, il sera demandé au pétitionnaire de limiter le débit autorisé au maximum à 75 % du débit maximum autorisé par le SDAGE. Pour tout rejet dans le réseau pluvial, une autorisation de rejet devra être demandée par le pétitionnaire à l'autorité gestionnaire compétente.

Les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront réalisés par l'aménageur ou le constructeur sur son terrain et à sa charge. Le traitement des eaux pluviales devra privilégier des techniques en aérien (bassins, noues, *etc*.), plus rustiques et plus faciles d'entretien et de contrôle que des techniques en souterrain.

Dans le cas d'une extension, la modification des écoulements d'eaux pluviales engendrée devra être intégrée au calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante. Cependant, dans le cas où un dysfonctionnement hydraulique est déjà constaté sur le secteur, le rattrapage de la situation existante devra être pris en compte.

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

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et fortement incitée, et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

II. Eau potable

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est possible pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

III. Électricité

L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

V. Télécommunications

Le raccordement aux réseaux physique de télécommunication est conseillé de façon à limiter les émissions d'ondes.

VI. Eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement au réseau assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

VII. Recyclage et déchets

Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets est exigé pour les constructions à usage d'équipements.

L'usage de composteurs des déchets organiques est conseillé, sans préjudice pour la salubrité publique.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, etc…

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

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus pourront être autorisées ou demandées lorsque le projet concerne un ouvrage technique d'infrastructure.

ARTICLE UE 8-10 -

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques…), sous réserve du respect des dispositions de l'article UE2.

Les éléments de patrimoine culturel, historique ou écologique seront à mettre en valeur ou à restaurer.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Des adaptations aux règles édictées ci-après pourront être autorisées pour les projets faisant appel à une architecture environnementale, innovante ou créative.
Sujet à interprétation, s'attendre à une remarque de l'instructeur

Toute construction nouvelle devra s'intégrer dans son environnement :

- simplicité et proportions des volumes,
- qualité et pérennité des matériaux,
- harmonie des couleurs et des éléments d'ornement.

ARTICLE UE 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les constructions et installations. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et implanté sur l'assiette foncière de la construction ou sur un terrain avoisinant.
Le stationnement des vélos devra être prévus dans un local spécifique. Des dispositifs d'accroche sur l'espace public devront être prévus.

L'aménagement des aires de stationnement automobile devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements, conformément aux dispositions de l'article Ue4.

Ces mesures devront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration (pavés enherbés, fossés, noues…) et éventuellement de rétention des polluants routiers. Des plantations pourront être prévues, sans préjudice pour l'ensoleillement des bâtiments.

ARTICLE UE 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Leur imperméabilisation est à limiter, conformément aux dispositions de l'article UE 4.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Des plantations pourront être prévues dans les aires de stationnement, sans préjudice pour l'ensoleillement des bâtiments

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Ux

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ux est une zone d'activité réservée aux installations à caractère artisanal, industriels, commerciales et aux activités tertiaires (bureaux, services).

Rappels :

- Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La commune étant soumise à un risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des sols argileux d'aléas faible, il est recommander la réalisation d'une étude géotechnique (au minimum de type G11 pour s'assurer l'absence d'argile et si le terrain est réputé argileux, il est recommandé une étude de type G12 conforme à la norme NF P 94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque avéré de tassement différenciel.

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités, constructions et installations incompatibles avec la nature de la zone et non mentionnés à l'article Ux2,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article Ux 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.
- Toute construction et installation :
- compatible avec la nature de la zone,
- à vocation d'équipement, d'industrie, de service ou d'artisanat,
- ne portant pas atteinte à la sécurité publique, à la salubrité et à la tranquillité du voisinage,
- compatible avec le fonctionnement et les capacités des infrastructures publiques existantes,
- Les installations classées et leurs extensions, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires à leur insertion dans le milieu environnant,
- Les locaux de surveillance des bâtiments d'activités implantés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m² de surface de plancher.
- Les logements de fonction nécessaires à une fonction de direction, d'astreinte, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et

réalisés dans la zone sous réserve que leur volume soit inclus dans le volume du bâtiment principal d'activités et que leur surface n'excède pas 50 m² de surface de plancher. Le nombre de logement de fonction est limité à 1 par entreprise.

- Les caravanes dans les bâtiments et remises constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »),
- L'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées.

ARTICLE Ux 3 -VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

Les voies nouvelles ne pourront être inférieures à 6 mètres de largeur et une plateforme d'au moins 9 mètres. Ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Les voies nouvelles en impasse ne desservant qu'un lot ne pourront être inférieures à 3 mètres de largeur d'emprise. Les voies en impasse pour 2 lots et plus ou de plus de 50 mètres devront être aménagées d'un dispositif de retournement.

La circulation des piétons et des vélos devra être rendue confortable et sans risques. Le déplacement des personnes à mobilité réduite devra être conforme aux règles d'accessibilité.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

II.Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi

sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En outre, tout accès doit être réalisé sur la voie dite d'intérêt communautaire si elle existe.

ARTICLE Ux 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
La conduite principale est à la charge de l'aménageur, le raccordement restant à la charge de l'acquéreur.

Toute interconnexion entre réseau public et réseau privé est interdite.
En application de l'article R1321-54 du Code de la Santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau de réseau public doit être installée par le pétitionnaire.

Les dispositifs de réduction des consommations, de recyclage des eaux usées et des déchets, de récupération des eaux de pluie et de production d'énergies renouvelables sont autorisés.

Les coffrets de raccordement de branchement individuels ou collectifs et les accessoires comme les boites à lettres devront être conçus de façon à garantir leur insertion paysagère. Ils devront être inclus dans le bâti, dans la clôture ou par tout autre dispositif bien intégré dans le paysage. Les dispositifs de coupure devront rester accessibles depuis le domaine public.

Le raccordement aux réseaux de chaque construction doit être prévu au moyen de coffrets techniques distincts,
La possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente (fibre optique…).

I. Assainissement

a) Eaux pluviales

Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.

Une étude systématique de la mise en œuvre de techniques alternatives de traitement des eaux pluviales devra être réalisée dans tous les programmes d'aménagement. Dans un premier temps il est recherché le traitement des eaux pluviales sur site et le mode privilégié dans ce cadre est l'infiltration des eaux pluviales si les caractéristiques de perméabilité du sol et la taille de la parcelle le permettent. Dans le cas contraire ou pour traiter des volumes plus importants, le rejet dans le réseau pluvial ou dans un exutoire de surface est permis à condition de prendre toutes les dispositions pour permettre la rétention et la limitation des débits. Un traitement approprié peut être imposé selon l'activité.
Dans le cas d'un rejet dans le réseau pluvial, il sera demandé au pétitionnaire de limiter le débit autorisé au maximum à 75 % du débit maximum autorisé par le SDAGE. Pour tout rejet dans le réseau pluvial, une autorisation de rejet devra être demandée par le pétitionnaire à l'autorité gestionnaire compétente.

Les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront réalisés par

l'aménageur ou le constructeur sur son terrain et à sa charge. Le traitement des eaux pluviales devra privilégier des techniques en aérien (bassins, noues, *etc*.), plus rustiques et plus faciles d'entretien et de contrôle que des techniques en souterrain.

Dans le cas d'une extension, la modification des écoulements d'eaux pluviales engendrée devra être intégrée au calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante. Cependant, dans le cas où un dysfonctionnement hydraulique est déjà constaté sur le secteur, le rattrapage de la situation existante devra être pris en compte.

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

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et fortement incitée, et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

b) Eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.
Le raccordement au réseau assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur. Les composts devront être traités sans préjudice pour la salubrité publique.

II. Eau potable

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est possible pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

III. Électricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, pour le réseau public. Le branchement reste à la charge du pétitionnaire.

L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au

choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

Le raccordement aux réseaux physique de télécommunication est conseillé de façon à limiter les émissions d'ondes.

VII. Recyclage et déchets
Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets est exigé pour les constructions à usage économique.

ARTICLE Ux 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

En dehors de marges spécifiques figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 5 m en retrait des voies et espaces publics

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- lorsque le projet concerne une annexe, si cela n'aggrave pas les conditions de sécurité routière.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant,

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

Les constructions doivent être édifiées

- soit en limite séparative, sauf si ces limites correspondent également à des terrains situés en zone d'habitat ; dans ce cas, un retrait minimum de 5 m sera imposé.
- soit à 5 mètres au moins de la limite séparative
- Aucune zone de stockage n'est autorisée dans la marge de 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques
- en cas de préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre,…)
- Pour la préservation d'un élément urbain ou paysager (muret, arbre,…)

ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité ne peut excéder 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas de nécessité technique, aux ouvrages techniques de superstructure et aux équipements d'intérêt public ou collectif.

ARTICLE Ux11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques…),

Les bâtiments, quels que soient leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée, dans ce cas la haie sera plantée devant le grillage du côté espace public. Les grilles et les poteaux devront être teintés ; la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf besoin particulier lié à la nature de l'activité exercée.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

ARTICLE Ux 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'aménagement des aires de stationnement automobile devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements, conformément aux dispositions de l'article Ue4.
Ces mesures devront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration (pavés enherbés, fossés, noues…) et éventuellement de rétention des polluants routiers. Des plantations pourront être prévues, sans préjudice pour l'ensoleillement des propriétés riveraines.
Les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE Ux 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Leur imperméabilisation est à limiter, conformément aux dispositions de l'article Ux 4.

Ils doivent pouvoir garantir le retournement des véhicules, en particulier poids lourds, à l'intérieur de l'unité foncière.

Les aires de dépôts à l'air libre doivent être intégrées dans le projet ou faire l'objet d'une insertion paysagère.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, avec prise en compte, pour la construction et pour les propriétés voisines, de l'ensoleillement d'hivers, de l'ombrage d'été et des effets brise-vent.

Les terrains limitrophes de zones à vocation d'habitat doivent faire l'objet de marges paysagées vis-à-vis de ces zones.

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE V - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Uxz

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uxz est une zone d'activité réservée aux installations à caractère artisanal, industriels, commerciales et aux activités tertiaires (bureaux, services).
La zone Uxz concerne uniquement la ZAC des Portes de Chambord.
Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendrait ultérieurement impropre à l'urbanisation.
L'exploitation du sol y est maintenu, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.
De conception récente, elle intègre également des équipements publics.
Elle se localise au nord-est de l'agglomération, entre l'A10 et la voie ferrée.
La zone Uxz comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation est envisagée à court et moyen termes.
Elle est réservée aux installations à caractère industriel, commercial, artisanal, aux immeubles à usage de bureaux, de services, d'hôtellerie-restauration et d'entrepôts.
Les règles édictées - alignement, hauteur, densité, traitement paysager - ont pour objectifs de répondre :

⇨ à une extension du tissu urbain assurant la continuité et l'harmonie avec les zones résidentielles proches, de développement ancien et récent.

⇨ A la mise en valeur d'un espace économique idéalement desservis par les infrastructures routières et ferrées,

⇨ au respect de l'Article L 111.1-4 du Code de l'Urbanisme.

Rappels :
- Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La commune étant soumise à un risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des sols argileux d'aléas faible, il est recommander la réalisation d'une étude géotechnique (au minimum de type G11 pour s'assurer l'absence d'argile et si le terrain est réputé argileux, il est recommandé une étude de type G12 conforme à la norme NF P 94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque avéré de tassement différenciel.

ARTICLE Uxz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations de toute nature, non visées à l'article 2. Ci-dessous et notamment :
- les lotissements à usage d'habitation,
- l'ouverture de carrières,
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes.

ARTICLE Uxz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.2 ci-après :

Uxz 2.1 Les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- les constructions d'installations à caractère industriel, commercial, artisanal, aux immeubles à usage de bureaux, de services, d'hôtellerie-restauration et d'entrepôts, ainsi qu'à tous les équipements collectifs en rapport avec les activités ou nécessaires à leur bon fonctionnement,
- les lotissements à usage d'activités,
- les bâtiments à usage d'habitation et locaux annexes liés à une activité ci-dessus, à condition que leur volume et leur architecture soient en harmonie avec l'architecture générale du projet,
- les aires d'accueil, d'information et de loisirs annexés aux bâtiments d'entreprise,
- les aires de stationnement, liées à l'activité considérée,
- les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Uxz 2.2 Les opérations ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières ci-après :

- présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel ou bâti,
- ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ou aux éléments naturels,
- rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique,
- en outre, les constructions à usage d'habitation doivent être exclusivement destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités admises sur le même terrain et doivent rester liées à ces activités.

ARTICLE Uxz 3 -VOIRIE ET ACCÈS

I.voirie et accès

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

En ce qui concerne la future route de liaison départementale, il n'y aura aucun accès en dehors des carrefours giratoires.

ARTICLE Uxz 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I.Desserte en eau, électricité et télécommunications

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et de téléphone. Les câbles et branchements doivent être rattachés aux réseaux publics d'électricité et de téléphone en souterrain.

II.Dispositions d'assainissement (EU) eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement de toute construction admise dans la zone est obligatoire.

Le rejet des eaux usées dans le milieu naturel ou dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

Les eaux usées seront rejetées aux réseaux d'Eaux Usées général après traitement éventuel afin de les rendre compatibles avec le traitement réalisé à la station d'épuration existante.

Les implantations produisant des effluents non domestiques devront faire l'objet d'études particulières qui permettront de définir une convention de rejet et éventuellement d'imposer un traitement spécifique à chaque implantation.

III.Dispositions d'assainissement (EP) eaux pluviales

Chaque lot devra se raccorder au réseau collectif.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement de véhicules devront faire l'objet avant la sortie de chaque parcelle d'un traitement avec un débourbeur - déshuileur - séparateur d'hydrocarbures.

L'assainissement pluvial pourra être assuré par des fossés à ciel ouvert enherbés ou par des canalisations enterrées.

IV.Sécurité incendie

La défense incendie de l'opération sera assurée par le réseau de distribution d'eau potable.

Des poteaux d'incendie normalisés de diamètre 100 mm seront implantés régulièrement pour assurer une protection sur une distance définies par les services de lutte contre l'incendie.

Chaque poteau d'incendie doit assurer un débit de 60 m3.h-1 sous une pression résiduelle de 1 bar.

Les équipements de surpression seront dimensionnés pour assurer, au maximum, le fonctionnement simultané de deux poteaux d'incendie sur les points hauts de la zone soit 120m3.h-1 sous une pression résiduelle de 1 bar.

Si les implantations futures devaient nécessiter des moyens de défense supérieurs, les acquéreurs en feront leur affaire.

ARTICLE Uxz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les dimensions, surfaces et configurations des terrains, devant recevoir des constructions, ne devront pas être incompatibles avec la bonne organisation ou l'aspect de la zone dans laquelle elles seront implantées.

Les divisions de propriété restent soumises au présent règlement et à la réglementation des lotissements lorsqu'elles ne sont pas effectuées par l'aménageur.

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul mesuré depuis l'emprise publique de la voie considérée, d'au moins :

- 20 mètres le long de la future route de liaison départementale et de ses giratoires.
- 15 mètres le long des voies primaires
- 10 mètres le long des voies secondaires,
- 10 mètres le long de la voie ferrée publique,
- 10 mètres le long des espaces verts publics (bassins, …).
- Le recul est mesuré entre la limite de l'emprise publique considérée et la façade du bâtiment à construire.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être autorisée à l'intérieur des marges de recul.

Les bassins de rétention privés pourront être implantés à l'intérieur des marges de recul.

Les bâtiments de gardiennage et contrôle d'accès, n'excédant pas 30 mètres carrés, pourront aussi être implantés à l'intérieur des marges de recul.

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

- Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à 10 mètres par rapport aux limites séparatives pour les lots dont la superficie est supérieure à 10 000 m².
- Pour les lots dont la superficie est inférieure à 10 000 m², les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives. »

ARTICLE Uxz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre des bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 1AUxz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions et surfaces imperméabilisées (stationnements, aires de manœuvre, voiries internes, etc) ne devra pas excéder 75 % de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions établies en superstructure ne devra pas excéder 45 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AUxz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit ou l'acrotère et le point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres, à l'exception des équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Des adaptations peuvent être admises si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée ou à la destination de l'ouvrage concerné

ARTICLE Uxz11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

I. Aspect général

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

A cet effet, les formes et les volumes doivent rester simples.

II.Aspect architectural

a)Toitures

Les matériaux de toitures devront présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment.

Les toitures terrasses sont admises.

Les petits ouvrages techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné ou être intégrés au bâtiment.

Sont exclus les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les matériaux non teintés dans la masse. Ce principe ne s'appliquera pas aux matériaux utilisés et permettant de respecter la réglementation de lutte contre l'incendie.

b) Revêtements de façades

Les matériaux de façades devront présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne devront pas rester apparents.

III.Clôtures, coffrets et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Leur hauteur ne dépassera pas, sauf contraintes techniques particulières justifiées, la hauteur de 2 mètres.

Leur couleur sera de teinte foncée.

Les coffrets seront intégrés à la clôture sur des murs de la même teinte et de 2 mètres de hauteur.

Les boisements existants seront obligatoirement clôturés en limite de propriété.

IV.Formes architecturales non traditionnelles

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe 11.1 ci-dessus, des formes architecturales nouvelles ou faisant appel à techniques nouvelles ou utilisant matériaux non traditionnels pourront être autorisées.

V.Enseignes, publicité et éclairage

Des dispositifs d'information, signalétiques ou enseignes pourront être mis en place sur les terrains cessibles de la ZAC, par les acquéreurs, sous réserve de ne pas nuire aux obligations en matière de sécurité routière et de respecter les principes d'intégration paysagère et de qualité architecturale définis par l'aménageur.

A l'intérieur des parcelles, il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant aux établissements installés, sous la forme d'enseignes, marques ou logos.

Les enseignes, marques ou logos pourront être apposés sur mât, sur totems, sur drapeaux, sur les façades des constructions ou intégrées dans sur les murs de clôture.

Les enseignes sur mât, totems et drapeaux séparées des constructions pourront être implantées à l'intérieur des marges de recul. Leur hauteur ne dépassera pas 10 mètres.

Les enseignes sur façade ne dépasseront pas la ligne d'acrotère. Leur surface sera inférieure à 5% de la surface totale de la façade ou elle sera installée.

Les enseignes sur murets intégrés à la clôture ne dépasseront pas la hauteur de 2 mètres.

Les façades visibles à partir des voies publiques pourront être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissant pour les usagers de ces voies.

ARTICLE Uxz 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain de manière à éviter tout stationnement sur le domaine public.

Il est spécialement à noter que dans le cas des programmes de nature logistique et de stockage, les véhicules poids-lourds en attente seront stationnés à l'intérieur des emprises foncières cessibles sur des aires aménagées à cet effet par les acquéreurs.

ARTICLE Uxz 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

Une partie des espaces verts sera obligatoirement réalisée : soit en boisement soit en prairie.

L'emprise au sol de ces espaces verts ne pourra pas être inférieure à 25 % de la surface de la parcelle, sauf justifications techniques particulières.

La surface minimale de boisement est établie à 10 % de la surface de la parcelle.

La largeur minimale des boisements sera de 10 mètres.

Dès lors qu'un projet global intégrant plusieurs parcelles sera présenté, les règles ci-dessus s'appliqueront à l'échelle du projet global.

Les éventuels bassins de rétention à l'intérieur de l'espace cessible auront des formes naturelles.

Leur membrane plastique sera recouverte de terre et les rives plantées de plantes de milieux humides. Des plantes aquatiques pourront être introduites dans les bassins.

En dehors des 25 % d'espaces verts aménagés suivant les modalités précisées ci-avant, d'autres aménagements paysagers pourront être proposés, notamment en ce qui concerne le traitement des stationnements et des surfaces imperméabilisées.

Lorsque c'est indiqué sur le schéma d'aménagement, le pétitionnaire aura l'obligation de conserver ou de créer des espaces verts, (soit en boisement soit en prairie).

Des percées en prairie naturelle pourront être aménagées dans les boisements de manière à mettre en valeur l'architecture d'un bâtiment ou de faire bénéficier une entreprise d'un « effet vitrine ».

Ces percées pourront être déplacées, le schéma d'aménagement ne donnant qu'un emplacement indicatif.

La proportion entre le boisement et les percées sera néanmoins respectée.

Les boisements existants seront obligatoirement clôturés en limite de propriété.

ARTICLE Uxz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

Pour l'ensemble des îlots, la Surface Hors Œuvre Nette maximale construite est fixée à 1 548 030 m². Elle se décompose par secteurs comme suit :

Secteurs	S.H.O.N. en m²
1 A	333 970
1 B	200 950
1 C	79 020
2 A	155 840
2 B	173 290
2 C	49 050
2 D	5 130
3 A	62 770
3 B	70 870
3 C	64 520
3 D	54 730
3 E	26 750
3 F	11 550
3 G	6 650
4A	58 635
4B	10 700
4C	13 500
4D	72 650
4E	29 950
4F	33 240
TOTAL SHON	**1 513 765**

ZONES À URBANISER

CHAPITRE VI- RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUh

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

C'est une zone destinée à la création, à court et moyen terme, de nouveaux quartiers à vocation principalement résidentielle pouvant accueillir des activités de service ou de commerce compatibles avec l'habitat.
La zone 1AUh doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.
L'ensemble des réseaux (eau potable, électricité, assainissement) et voies publiques existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité de desserte globalement suffisante, sous réserve de la nécessité d'adaptation ou de renforcements de réseaux.

Rappels :
- Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

Les secteurs 1AU sont situés dans le prolongement de la zone urbanisée :

- **Zone 1AUh : « La Pierre de Bois »**
- **Zone 1AUh : « Devant l'Aumône »**
- **Zone 1AUh : « Bellevue »**
- **Zone 1AUh : « Champ de Caille »**

Pour les quatre zones ouvertes à l'urbanisation, des orientations d'aménagements (cf. orientations d'aménagement et programmation) ont été réalisées exprimant ainsi la cohérence du projet d'aménagement de la commune de Mer.

La commune étant soumise à un risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des sols argileux d'aléas faible, il est recommander la réalisation d'une étude géotechnique (au minimum de type G11 pour s'assurer l'absence d'argile et si le terrain est réputé argileux, il est recommandé une étude de type G12 conforme à la norme NF P 94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque avéré de tassement différenciel.

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les constructions et installations agricoles,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 1AUh 2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,

- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les cas prévus à l'article 1AUh 2,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale
- Les entrepôts à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AUh 2,

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'aménagement de chaque secteur pourra se faire en plusieurs tranches, mais sera obligatoirement sous forme d'opération d'ensemble.
- Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol devront respecter les orientations d'aménagement figurant au présent PLU dans une relation de compatibilité.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, et si la topographie l'exige.
- Les piscines sous réserve qu'elles soient en annexe d'une construction principale existante.
- Dans les programmes de logements présentant une surface supérieure ou égale à 500 m² de surface de plancher, un pourcentage de 20% minimum devra obligatoirement être affecté à la création de logements à caractère social.

ARTICLE 1AUh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Voirie

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

Le tracé des voies doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU. Il doit être conçu de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains urbanisables limitrophes.

Les voies nouvelles ne pourront être inférieures à 4 mètres de largeur d'emprise. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Les voies nouvelles en impasse ne

desservant qu'un lot ne pourront être inférieures à 3 mètres de largeur d'emprise. Les voies en impasse pour 2 lots et plus ou de plus de 50 mètres devront être aménagées d'un dispositif de retournement.

La circulation des piétons et des vélos devra être rendue confortable et sans risques.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

II. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par un passage aménagé sur les parcelles voisines, éventuellement obtenu par la servitude prévue à l'article L.682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositifs de réduction des consommations, de recyclage des eaux usées et des déchets, de récupération des eaux de pluie et de production d'énergies renouvelables sont autorisés.

Les raccordements de branchements individuels tous réseaux ou les raccordements réseaux alimentant des logements collectifs, nécessaires aux constructions et installations autorisées, sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
Si des extensions ou des renforcements de réseaux publics sont nécessaires, une participation financière sera prescrite, dans la limite des besoins propres de l'opération.

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, sauf avis technique contraire de la commune.

Les coffrets de raccordement de branchement individuels ou collectifs et les accessoires comme les boites à lettres devront être conçus de façon à garantir leur insertion architecturale. Ils devront être inclus dans le bâti, dans la clôture ou par tout autre dispositif bien intégré dans le paysage. Les dispositifs de coupure devront rester accessibles depuis le domaine public.

Dans les opérations groupées et les opérations soumises à permis d'aménager :

- le raccordement aux réseaux de chaque logement doit être prévu au moyen de coffrets techniques distincts,
- la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente (fibre optique…).

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau, à la charge du maître d'ouvrage.

II. Électricité et télécommunications

L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

Dans les opérations groupées et les lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

Le raccordement aux réseaux physiques de télécommunication est conseillé.

III. Assainissement

a) Eaux pluviales

Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.

Une étude systématique de la mise en œuvre de techniques alternatives de traitement des eaux pluviales devra être réalisée dans tous les programmes d'aménagement. Dans un premier temps il est recherché le traitement des eaux pluviales sur site et le mode privilégié dans ce cadre est l'infiltration des eaux pluviales si les caractéristiques de perméabilité du sol et la taille de la parcelle le permettent. Dans le cas contraire ou pour traiter des volumes plus importants, le rejet dans le réseau pluvial ou dans un exutoire de surface est permis à condition de prendre toutes les dispositions pour permettre la rétention et la limitation des débits. Un traitement approprié peut être imposé selon l'activité.
Dans le cas d'un rejet dans le réseau pluvial, il sera demandé au pétitionnaire de limiter le débit autorisé au maximum à 75 % du débit maximum autorisé par le SDAGE. Pour tout rejet dans le réseau pluvial, une autorisation de rejet devra être demandée par le pétitionnaire à l'autorité gestionnaire compétente.

Les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront réalisés par l'aménageur ou le constructeur sur son terrain et à sa charge. Le traitement des eaux pluviales devra privilégier des techniques en aérien (bassins, noues, *etc*.), plus rustiques et plus faciles d'entretien et de contrôle que des techniques en souterrain.

Dans le cas d'une extension, la modification des écoulements d'eaux pluviales engendrée devra être intégrée au calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante. Cependant, dans le cas où un dysfonctionnement hydraulique est déjà constaté sur le secteur, le rattrapage de la situation existante devra être pris en compte.

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

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et fortement incitée, et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les prescriptions à respecter sont déterminées après étude hydraulique sur le périmètre de l'opération.

b) Eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.
Le raccordement au réseau assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

IV. Recyclage et déchets

Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets est exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

L'usage de composteurs des déchets organiques est conseillé, sans préjudice pour la salubrité publique.

ARTICLE 1AUh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions nouvelles et extensions doivent être édifiées de manière à assurer une compacité urbaine.
Elles pourront être implantées en limite ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.
Il n'est pas fixé de règle :

- Dans le cas d'opérations d'ensemble pour lesquelles un parti architectural et urbanistique assure une bonne intégration au site.
- Pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques.
- Pour des constructions bioclimatiques nécessitant une orientation optimale par rapport au soleil et aux vents, sous réserve d'une justification dans la notice de la demande d'autorisation du projet.
- En cas de préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre…)

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

Les constructions seront édifiées sur au moins l'une des limites séparatives Les constructions doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives latérales.
Il n'est pas fixé de règle :

- pour des constructions bioclimatiques nécessitant une orientation optimale par rapport au soleil et aux vents, sous réserve d'une justification dans la notice de la demande d'autorisation du projet,
- pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques
- en cas de préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre,…)

ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

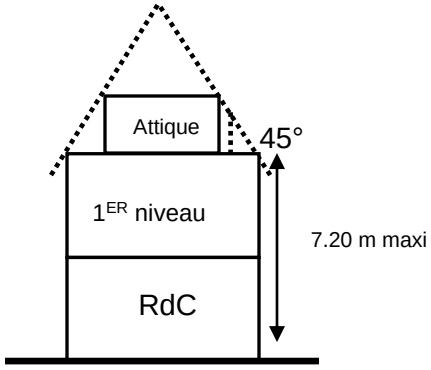
ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

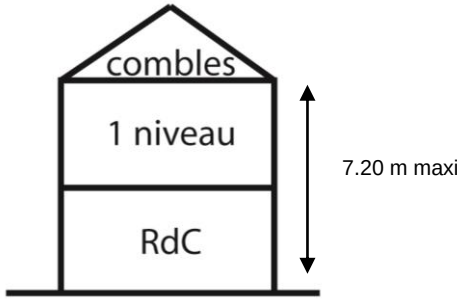
Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUh 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7.20 m à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à un rez-de-chaussée + un niveau + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.

Pour les constructions avec attique, celui-ci s'inscrira dans un pan de 45° par rapport au pan de mur principal.





Une hauteur supérieure de 15% pourra être tolérée en cas d'aménagement d'un parking semi-enterré.

La hauteur maximum des annexes est limitée 3,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas de nécessité technique, aux ouvrages techniques de superstructure et aux équipements d'intérêt public ou collectif.

ARTICLE 1AUh 11 -ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTIONS DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques…), sous réserve du respect des dispositions de l'article 1AUh-2.

Les éléments de patrimoine culturel, historique ou écologique seront à mettre en valeur ou à restaurer.

Des adaptations aux règles édictées ci-après pourront être autorisées pour les projets faisant appel à une architecture environnementale, innovante ou créative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

a) Constructions

Toute construction nouvelle devra s'intégrer à son environnement par :

- la simplicité et les proportions de ses volumes,
- la qualité et la pérennité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

En cas d'intervention sur une construction existante (modification de façade, agrandissement, aménagement de combles…), le projet devra respecter le bâti initial : volumes, matériaux, proportions, formes et dessins des détails de modénatures (corniches, linteaux, etc.).

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

b) Toitures

Les couvertures seront en ardoises de dimensions 25x35 maximum ou, tuiles plates-à raison de 28/m² minimum ou autres matériaux d'aspect identique. Les toitures en zinc seront admises. La couverture des annexes pourra être de nature différente de la construction principale. L'utilisation de fibrociment est interdite.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures-terrasses sont admises avec une pente maximale de 12%, à condition d'être végétalisées si elles ne sont pas accessibles.

c) Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer avec harmonie dans le paysage urbain et seront constituées de la manière suivante :

- En limite de voie ou d'emprise publique : par un mur de pierres maçonnées ou en maçonnerie enduite identique à celle la construction principale, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou de panneaux de bois ajourés, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1.80 mètre. Toutefois, cette hauteur pourra être plus élevée si une clôture attenante présente une hauteur différente, auquel cas la nouvelle clôture pourra atteindre le même niveau. Les piliers des portails ou d'entrées pourront être plus hauts de façon mesurée.
- Ou d'une haie végétale doublée ou non d'une grille ou d'un grillage, la grille ou le grillage devant être installés du côté privatif.
- En limite séparative : Par une grille ou un grillage doublé ou non d'une haie ou d'une haie ou de claustra bois – l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1.80 m.

Sont interdits :

- Les clôtures en plaques de béton moulées, autorisées uniquement en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.3 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type « bâche brise-vent »,

- La tôle ondulée,
- Les murs parpaings non enduits,
- Les panneaux de PVC plein.
- En limite séparative : Par une grille ou un grillage doublé ou non d'une haie ou haie ou claustra bois.

ARTICLE 1AUh 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Un emplacement pour le rangement des vélos devra être prévu à l'intérieur des constructions, à raison de 2 places par logements.

L'aménagement des aires de stationnement automobile collectives devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements, conformément aux dispositions de l'article 1AUh 4.
Ces mesures devront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration (pavés enherbés, fossés, noues…) et éventuellement de rétention des polluants routiers. Des plantations pourront être prévues, sans préjudice pour l'ensoleillement des propriétés riveraines. Des dispositifs d'accroche pour les vélos devront être prévus.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

ARTICLE 1AUh 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, avec prise en compte, pour la construction et pour les propriétés voisines, de l'ensoleillement d'hiver, de l'ombrage d'été et des effets brise-vent.

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Leur imperméabilisation est à limiter, conformément aux dispositions de l'article 1AU4.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE 1AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE VII - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUx

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AUx comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation est envisagée à court et moyen termes.

Elle est destinée à une urbanisation d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales et de services, d'activités tertiaires, d'hôtellerie et de restauration.

Cette zone est soumise au régime des zones AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement. Elle ne peut être urbanisée qu'à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Les secteurs concernés concernées sont :

- **Le secteur de la « Mouée »** à l'entrée est de l'agglomération à une vocation commerciale, hôtelière, tertiaire, artisanale et de services. Compte tenu de la proximité de la RD2152 (ex-RN152) d'une part, de la morphologie urbaine de ce secteur d'autre part, ont été prévues les mesures suivantes pour répondre aux dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, introduit par la Loi du 2 février 1995 (loi Barnier) :
  - ⇨ Instauration d'une marge de recul de 40 mètres de l'axe en rive nord, et 30 mètres en rive sud.
  - ⇨ Traitement paysager de la marge de recul.
  - ⇨ Prescriptions pour la réalisation de plantations à réaliser.
  - ⇨ Aménagement, à terme, d'un carrefour de desserte à l'abord de la zone, sur la RD2152 (ex-RN152) Création d'un seul accès nouveau à la zone de part et d'autre de la route d'Orléans.
  - ⇨ Prescriptions relatives aux matériaux et couleurs utilisés pour le traitement architectural des façades et toitures.
- **Le secteur de « Pont roux »** à l'entrée est de l'agglomération a une vocation commerciale. Compte tenu de la proximité de la RD2152 (ex-RN152) d'une part, de la morphologie urbaine et paysagère de ce secteur d'autre part, ont été prévues les mesures suivantes pour répondre aux dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, introduit par la Loi du 2 février 1995 (loi Barnier) :
  - ⇨ Instauration d'une marge de recul de 40 mètres de l'axe, le long de la RD2152 à 28 mètres de l'axe.
  - ⇨ Traitement paysager de la marge de recul : plantation d'une prairie fleurie.
  - ⇨ Prescriptions pour la réalisation de plantations à réaliser (10 mètres d'emprise).
  - ⇨ Aménagement, à terme, d'un carrefour de desserte à l'abord de la zone, sur la RD2152 (ex-RN152).
  - ⇨ Création d'un seul accès nouveau à la zone sur la RN 152, au niveau du giratoire.
  - ⇨ Prescriptions relatives aux matériaux et couleurs utilisés pour le traitement architectural des façades et toitures.

- **Le secteur des « Cent planches »,** faisant lui aussi l'objet de mesures règlementaires permettant de répondre à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme et conduisant notamment à l'abaissement de la marge de recul à respecter par rapport à l'axe de l'A10 de 100 à 50 m uniquement pour les installations nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.

Ces secteurs sont soumis au régime de la zone AU (à urbaniser) en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement. Les secteurs 1AUx pourront être urbanisés site par site, à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Rappels :

Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La commune étant soumise à un risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des sols argileux d'aléas faible, il est recommandé la réalisation d'une étude géotechnique (au minimum de type G11 pour s'assurer l'absence d'argile et si le terrain est réputé argileux, il est recommandé une étude de type G12 conforme à la norme NF P 94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque avéré de tassement différentiel).

Cette zone est par ailleurs en partie incluse, dans une bande de 30 m ou 100 m de part et d'autre de la RD2152 et de 300 m de part et d'autre de l'A10 au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique selon le classement sonore des infrastructures terrestres désigné par arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2016.

Cette zone est par ailleurs concernée par la Servitudes d'Utilité Publique généré par le passage d'un pipeline, induisant une bande de 5 m inconstructible et non plantable de part et d'autre du pipeline.

ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les activités, constructions et installations incompatibles avec la nature de la zone et non mentionnés à l'article 1AUx 2.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 1AUx 2.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- Tous les aménagements permettant la pratique des sports ou loisirs motorisés.

En complément des alinéas précédents, dans les secteurs de « La Mouée » ~~et~~, du « Pont Roux » et des Cent Planches, pour les parcelles riveraines de la RD2152 (ex-RN152) et de l'A10, sont interdites dans les marges de recul définies à l'article 6 de la zone 1AUx :

- Les aires de stockage ou de dépôts de toute nature.
- Les aires de stationnement de toute nature.

De plus, sur la lisière Ouest de la zone de la Mouée, les aires de stockage ou de dépôts de toute nature sont interdites.

ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- Toute construction et installation :
  - ⇨ compatible avec la nature de la zone à vocation d'équipement, d'industrie, de service ou d'artisanat et d'activités logistiques, commerciales et de services, d'activités tertiaires, d'hôtellerie et de restauration et de projet de production d'énergie renouvelable comme une ferme solaire,
  - ⇨ ne portant pas atteinte à la sécurité publique, à la salubrité et à la tranquillité du voisinage,
  - ⇨ compatible avec le fonctionnement et les capacités des infrastructures publiques existantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires à leur insertion dans le milieu environnant.
- Les locaux de surveillance des bâtiments d'activités implantés dans la zone, sous réserve que leur surface n'excède pas 30 m² de surface de plancher.
- **A l'exception du site des Cent Planches,** les logements de fonction nécessaires à une fonction de direction, d'astreinte, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et réalisés dans la zone sous réserve que leur volume soit inclus dans le volume du bâtiment principal d'activités et que leur surface n'excède pas 50 m² de surface de plancher. Le nombre de logement de fonction est limité à 1 par entreprise.
- L'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées.
- **Pour le site des Cent Planches uniquement,** les aires de stockage ou de dépôts de toute nature, les citernes et éléments techniques à condition d'être intégrés tant vis-à-vis du paysage environnant que des habitations riveraines (aspect extérieur, prise en compte des éventuelles nuisances sonores, olfactives et visuelles qu'ils pourraient occasionner envers les riverains).

En complément des alinéas précédents, dans le secteur du « Pont Roux », les conditions suivantes doivent être respectées :

- Les voies de distribution interne peuvent être autorisées dans les marges de recul définies à l'article 6 de la zone 1AUx.

- Sur la lisière Ouest de la zone, l'implantation de citernes n'est autorisée que sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère les dérobant intégralement à la vue.
- Sur la lisière Ouest de la zone l'implantation des nouvelles constructions, ou extensions, doit se faire en respectant l'alignement figurant sur le plan de zonage.

En complément des alinéas précédents, dans le secteur de « La Mouée », les conditions suivantes doivent être respectées :

- L'implantation des façades arrière des bâtiments s'ouvrant sur la RD2152 est autorisée sous réserve que celles-ci fassent l'objet d'un traitement qualitatif reprenant le même langage architecturale que la façade principale.
- L'implantation des constructions à vocation hôtelière ou tertiaire doit se faire prioritairement sur la frange Ouest de la zone.
- Sur la lisière Est de la zone, l'implantation de citernes n'est autorisée que sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère les dérobant intégralement à la vue.

En complément des alinéas précédents, dans le secteur des « Cent Planches », les conditions suivantes doivent être respectées :

- Les constructions et installations autorisées à l'article 1AUx 2 ci-avant ne pourront être autorisées qu'à condition de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à ce quartier d'activités (cf. pièce n°2b du dossier de PLU).
- Sont également autorisés, uniquement au sein du secteur des Cent Planches, les logements nécessaires à une fonction d'astreinte, de surveillance ou de gardiennage des établissements autorisés et réalisés dans la zone sous réserve que leur volume soit inclus dans le volume du bâtiment principal d'activités et que leur surface n'excède pas 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUx 3 -VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

Les voies nouvelles ne pourront être inférieures à 6 mètres de largeur et une plateforme d'au moins 9 mètres. Ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Les voies nouvelles en impasse ne desservant qu'un lot ne pourront être inférieures à 3 mètres de largeur d'emprise. Les voies en impasse pour 2 lots et plus ou de plus de 50 mètres devront être aménagées d'un dispositif de retournement.

La circulation des piétons et des vélos devra être rendue confortable et sans risques. Le déplacement des personnes à mobilité réduite devra être conforme aux règles d'accessibilité.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

Tout accès direct aux parcelles est interdit sur la RD2152.

II. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. En outre, tout accès doit être réalisé sur la voie dite d'intérêt communautaire si elle existe.

En complément des alinéas précédents, dans le secteur de « la Mouée » : les deux seuls accès au secteur autorisés le sont après aménagement spécifique sur la RD2152 : l'un par une intersection en « T » accès par la lisière ouest de la zone, l'autre par un giratoire assurant à la fois raccordement de la voie de contournement sud-est bourg.

En complément des alinéas précédents, dans le secteur de « Pont Roux » : un nouveau point d'accès à la zone est autorisé à partir de la RD2152 dans la mesure où celui-ci aura fait l'objet d'un aménagement spécifique (correspondant aux emplacements réservés n°18 et 19 sur le plan de zonage).

En complément des alinéas précédents, dans le secteur des « Cent Planches » : la création d'accès est strictement interdite depuis l'A10 et son échangeur. La création d'accès sera donc à privilégier à hauteur de la RD25, et éventuellement, à hauteur du chemin rural nord après sa viabilisation et son confortement, dans le cadre de l'urbanisation de la partie la plus orientale du site. Dans ce cas, le chemin rural nord devra être réhabilité de manière à pouvoir supporter un trafic poids-lourds et véhicules légers en rapport avec les activités accueillies.

ARTICLE 1AUx 4 - CONDITION DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositifs de réduction des consommations, de recyclage des eaux usées et des déchets, de récupération des eaux de pluie et de production d'énergies renouvelables sont autorisés.

Toute interconnexion entre réseaux publics et réseaux privés est interdite.

Les raccordements de branchements individuels tous réseaux ou les raccordements réseaux alimentant des logements collectifs, nécessaires aux constructions et installations autorisées, sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Si des extensions ou des renforcements de réseaux publics sont nécessaires, une participation financière sera prescrite, dans la limite des besoins propres de

l'opération. Les raccordements devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Les coffrets de raccordement de branchement individuels ou collectifs et les accessoires comme les boites à lettres devront être conçus de façon à garantir leur insertion paysagère. Ils devront être inclus dans le bâti, dans la clôture ou par tout autre dispositif bien intégré dans le paysage. Les dispositifs de coupure devront rester accessibles depuis le domaine public.

Dans les opérations groupées et les lotissements :

- le raccordement aux réseaux de chaque logement doit être prévu au moyen de coffrets techniques distincts,
- la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente (fibre optique…).

I. Assainissement

a) Eaux pluviales

Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.

Une étude systématique de la mise en œuvre de techniques alternatives de traitement des eaux pluviales devra être réalisée dans tous les programmes d'aménagement. Dans un premier temps il est recherché le traitement des eaux pluviales sur site et le mode privilégié dans ce cadre est l'infiltration des eaux pluviales si les caractéristiques de perméabilité du sol et la taille de la parcelle le permettent. Dans le cas contraire ou pour traiter des volumes plus importants, le rejet dans le réseau pluvial ou dans un exutoire de surface est permis à condition de prendre toutes les dispositions pour permettre la rétention et la limitation des débits. Un traitement approprié peut être imposé selon l'activité.

Dans le cas d'un rejet dans le réseau pluvial, il sera demandé au pétitionnaire de limiter le débit autorisé au maximum à 75% du débit maximum autorisé par le SDAGE. **Ce taux est porté à 100% pour le site des Cent Planches.** Pour tout rejet dans le réseau pluvial, une autorisation de rejet devra être demandée par le pétitionnaire à l'autorité gestionnaire compétente.

Les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront réalisés par l'aménageur ou le constructeur sur son terrain et à sa charge. Le traitement des eaux pluviales devra privilégier des techniques en aérien (bassins, noues, etc.), plus rustiques et plus faciles d'entretien et de contrôle que des techniques en souterrain.

Dans le cas d'une extension, la modification des écoulements d'eaux pluviales engendrée devra être intégrée au calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante. Cependant, dans le cas où un dysfonctionnement hydraulique est déjà constaté sur le secteur, le rattrapage de la situation existante devra être pris en compte.

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

Dans le site des Cent Planches, au moins 25% de la surface des parcelles devra rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales (les espaces verts étant considérés comme des espaces perméables).

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques et logistiques pour le site des Cent Planches (nettoyage des camions, arrosage des espaces verts…), hors alimentation, est autorisée et fortement incitée, et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

Les eaux pluviales provenant des aires de circulation et de stationnement de véhicules devront faire l'objet avant la sortie de chaque parcelle d'un traitement avec un débourbeur/déshuileur/séparateur d'hydrocarbures. **Dans le site des Cent Planches,** les eaux chargées en hydrocarbures devront être traitées, soit par des techniques classiques (séparateurs à hydrocarbures…), soit par des techniques alternatives sous forme de décantation dans des noues, bassins. Ces aménagements à la parcelle sont à la charge du pétitionnaire. L'assainissement pluvial pourra être assuré par des fossés à ciel ouvert enherbés ou par des canalisations enterrées.

Du point de vue de la sécurité et de la lutte contre les dangers d'incendie, le demandeur devra respecter la réglementation applicable en matière de sécurité des biens et des personnes. Pour ce faire, il devra se rapprocher du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

b) Eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement annexé au PLU définit les secteurs en assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.

Le raccordement au réseau assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur. Les composts devront être traités sans préjudice pour la salubrité publique.

II. Eau potable

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est possible pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

III. Électricité et télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et de télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, pour le réseau public. Le branchement reste à la charge du pétitionnaire.

L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

Le raccordement aux réseaux physique de télécommunication est conseillé de façon à limiter les émissions d'ondes.

IV. Recyclage et déchets

Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets, pouvant être mutualisé dans le site des Cents Planches, est exigé pour les constructions à usage économique.

ARTICLE 1AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Expression de la règle

1/ Implantation par rapport à l'A10 :

Au sein du secteur 1AUx, ne faisant pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 100 m par rapport à l'axe de l'A10 (application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme).

Au sein du secteur 1AUx faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (aplat jaune, site des Cent Planches) : les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 100 m par rapport à l'axe de l'A10 et son échangeur, à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des activités autorisées au sein du secteur telles que les quais de déchargement, stationnements, voies de desserte, ouvrages de gestion des eaux pluviales, ombrières, etc. pour lesquels un retrait minimal de 50 m par rapport à l'axe de l'A10 et son échangeur est autorisé (application de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme).

2/ Implantation par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD 2152 (hors espace urbanisé)
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD (et au sein des espaces urbanisés dans le cas de la RD2152),
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Hormis pour les reculs sur voies départementales et nationales, des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- les constructions nouvelles et les extensions doivent être implantées de façon à permettre une économie du foncier disponible ;
- le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport aux voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques
- pour permettre la préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre…)

De plus, dans le secteur du « Pont Roux » :

- Le long de la RD2152 les constructions sont interdites dans la marge de recul de 28 mètres de profondeur définis par rapport à l'axe de cette voie (marge de recul figurant sur le plan de zonage).
- L'implantation des nouvelles constructions, ou extensions, doit se faire en respectant l'alignement figurant sur le plan de zonage.

De plus, dans le secteur des « Champs de Caille/ La Mouée » :

Le long de la RD2152 (ex-RN152), les constructions sont interdites dans une bande de 40 mètres de profondeur par rapport à l'axe de RD 2152.

Il n'est pas défini de distance minimale d'implantation du bâti par rapport aux axes de circulation hormis les marges d'inconstructibilité évoquées à l'alinéa ci-dessus qui doivent être respectées. L'implantation du bâti doit se faire en fonction de l'activité (besoin de l'effet vitrine ou non) et respecter les surfaces de stationnement prévues dans le projet du maître d'ouvrage.

Le long de la RD2152, l'implantation du bâti se fera soit par la façade principale, soit par le pignon.

En outre, les constructions sont interdites :

- dans une bande de 5 mètres par rapport aux bords de la voie interne de desserte.
- dans une bande de 3 mètres par rapport aux espaces publics et voies piétonnes.

Il n'est pas défini de distance minimale d'implantation du bâti par rapport aux axes de circulation hormis les marges d'inconstructibilité évoquées à l'alinéa ci-dessus. L'implantation du bâti doit se faire en fonction de l'activité (besoin de l'effet vitrine ou non) et respecter les surfaces de stationnement prévues dans le projet du maître d'ouvrage.

Exception :

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être autorisée dans cette marge.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative, sauf si ces limites correspondent également à des terrains situés en zone d'habitat ; dans ce cas, un retrait minimum de 5 m sera imposé

- soit à 5 mètres au moins de la limite séparative

Aucune zone de stockage n'est autorisée dans la marge de 5 m.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques
- en cas de préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre,…)

En complément des alinéas précédents, dans le secteur du « Pont Roux » : l'implantation des nouvelles constructions, ou extensions, doit se faire en respectant l'alignement figurant sur le plan de zonage.

Exceptions :

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, à la condition que l'opération définisse des règles propres. L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE 1AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière, à l'exception du site des Cent Planches pour lequel la distance entre des bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'imperméabilisation du sol devra être limitée.

ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est modulée en fonction des secteurs comme suit :

- **Dans le secteur de « la Mouée » :** la hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- **Dans le secteur de « Pont Roux » :** la hauteur maximum des bâtiments à vocation commerciale situés le long de la RD2152 est de 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère. La hauteur maximum pour les bâtiments tertiaires et d'activités situés sur le reste de la zone est de 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- **Dans le secteur de « Cent Planches» :** la hauteur maximum des constructions à vocation industrielle et logistique, ne doit pas excéder 20 mètres à l'égout ou à l'acrotère hors éléments techniques.

  Des adaptations peuvent être admises si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée ou à la destination de l'ouvrage concerné.

Pour les trois secteurs, les dispositions règlementaires édictées ci-avant ne s'appliquent pas, en cas de nécessité technique, aux ouvrages techniques de superstructure et aux équipements d'intérêt public ou collectif.

ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTIONS DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

I. Production d'énergies renouvelables (hors centrale photovoltaïque)

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques...).

Pour le site des Cent Planches, les installations concernées sont les panneaux photovoltaïques, toitures végétalisées, capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques, ombrières… La couleur des panneaux photovoltaïques ou solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. Concernant les panneaux photovoltaïques ou solaires qui seraient implantés en toiture, ils sont autorisés à condition que leur mise en œuvre soit s'effectuée avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

II. Aspect général des constructions et des abords

Les bâtiments, quels que soient leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

De plus, dans le secteur de « Pont Roux » : le stockage doit être assuré soit à l'intérieur à l'intérieur du bâtiment principal, soit dans un local attenant au bâtiment principal et ceci sous réserve de respecter les principes d'alignement figurant sur le plan de zonage.

III. Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures minérales ou végétales vues depuis l'espace public doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Elles seront réalisées de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire soit par des haies vives soit par des grilles soudées en panneaux, et doublées d'une haie vive libre et variée, dans ce cas la haie sera plantée devant le grillage du côté espace public. Les grilles et les poteaux devront être teintés (teinte sombre de type vert foncé ou acier galva **pour le site des Cent Planches**). La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m, sauf besoin particulier lié à la nature de l'activité exercée.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En cas de réalisation de clôtures sur les lisières de la zone, celles-ci pourront être constituées soit d'une simple haie végétale, soit d'une grille ou d'un grillage dans la mesure où ceux-ci permettent d'assurer la sécurité du site. En cas de réalisation d'un grillage, celui-ci sera impérativement doublé d'une haie vive composée d'essences végétales variées

En cas de réalisation de clôtures en limite séparative, celles-ci pourront être constituées soit d'une simple haie végétale, soit d'une grille ou d'un grillage dans la mesure où ceux-ci permettent d'assurer la sécurité du site. En cas de réalisation d'un

grillage, celui-ci sera impérativement doublé d'une haie vive composée d'essences végétales variées

De plus, à l'exception de la zone des Cent Planches, la réalisation de muret enduit ou en pierres jointoyées compris entre 0,60 et 1 m sont autorisés et peuvent accueillir les différentes enseignes de l'activité.

IV. Surfaces d'exposition

A l'intérieur de la bande de recul le long de la RD2152 (ex-RN 152), les surfaces d'exposition à l'air libre pour la vente de matériels ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- elles doivent faire l'objet d'un traitement de « mise en scène » destiné à mettre en valeur les produits exposés tout en garantissant une présentation soignée de l'ensemble, en rapport avec le traitement paysager souhaité dans les bandes de recul. Cette « mise en scène » devra faire l'objet d'une note particulière jointe à la demande des permis de construire et permettant d'en visualiser les effets et d'en comprendre le traitement ;
- en aucun cas, les surfaces d'exposition et de stationnement ne devront excéder 50% de la surface de la bande de recul du terrain considéré ;
- les aires de stockage ou de dépôt autorisés dans la zone doivent être spatialement circonscrites et organisées en conséquence, pour n'être pas visibles des voies publiques et des parcelles riveraines. Le cas échéant, elles peuvent être entourées d'une haie d'essences identiques à celles présentes sur le site, d'un mur, ou d'un claustra en bois.

V. Toitures, façades, enseignes et éclairages

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des volumes,
- harmonie des couleurs qui ne doivent pas être violentes.

Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

De plus, dans les secteurs de « La Mouée » et de « Pont Roux » :

Les matériaux nobles tels que le bois doivent être privilégiés sur au moins une partie de la construction pour les bâtiments à vocation tertiaire, hôtelière, ainsi que pour les bâtiments implantés sur les lots n°5 et 6 en lisière est de la zone.

Aucune teinte ne doit être plus claire que les enduits de type chaux blanche et sable de Loire (matériau traditionnel des enduits) ou le calcaire.

L'utilisation de la couleur blanc pur en enduit et peinture est interdite.

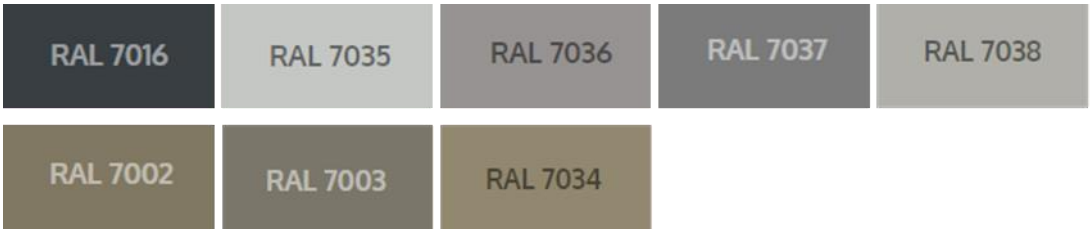
Les teintes brillantes et claires sont interdites.

Une homogénéité des couleurs est préconisée.

De plus, dans le secteur des « Cent Planches » :

Toitures : les matériaux de toitures devront présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment. Les toitures terrasses sont admises. Les petits ouvrages techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné ou être intégrés au bâtiment. Sont exclus les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les matériaux non teintés dans la masse. Ce principe ne s'appliquera pas aux matériaux permettant de respecter la réglementation de lutte contre l'incendie.

Façades : sauf dans le cas de construction en bois naturel non peint, les bardages des constructions devront reprendre des tonalités de gris de type RAL 7016, 7035 à 7038, préconisés par la DREAL dans le cadre du classement du Val de Loire au Patrimoine Mondial de l'Humanité, auxquels s'ajoutent des gris tirant vers les gris-verts de type RAL 7002, 7003, 7034. Des liserés de couleur pour souligner les façades ou mettre en valeur ou distinguer des parties de bâtiments sont acceptés (espaces administratifs, locaux techniques…). Ils seront de préférence de type RAL 3000 à 3003 et rouge oxyde 3009 ou gris silex de type RAL 7032 ou gammes des blancs, mais, si l'harmonisation avec les autres bâtiments du secteur est assurée d'autres coloris de façades pourront être proposés.

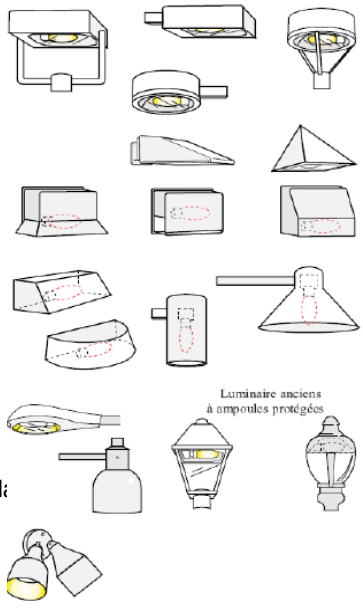


typologie des RAL autorisés pour les façades

typologie des RAL autorisés pour les liserés de couleurs auxquels s'ajoute la gamme des blancs

Au regard de la percée visuelle existante depuis l'A10 dans le sens Orléans/Blois sur la lisière est du site, il convient que les façades Est des constructions fassent l'objet d'une attention particulière et d'un traitement architectural particulièrement qualitatif et cohérent avec les paysages, de manière à participer à un effet vitrine valorisant.

Eclairages : les façades visibles à partir des voies publiques et les enseignes pourront être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissant pour les usagers de ces voies et correspondant aux systèmes d'éclairage recommandés par l'Association Nationale pour le Protection du Ciel Nocturne (ANPCN).



Dispositifs d'éclairages recommandés par l'ANPCN

ARTICLE 1AUx 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'aménagement des aires de stationnement automobile devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements, conformément aux dispositions de l'article 1AUx 4. Ces mesures devront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration (pavés enherbés, fossés, noues…) et éventuellement de rétention des polluants routiers. Des plantations pourront être prévues sans préjudice pour l'ensoleillement des propriétés riveraines. **Dans le site des Cent Planches,** cette dernière modalité est obligatoire.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Un emplacement pour le rangement des vélos devra être prévu à l'intérieur des constructions, à l'exception du site des Cent Planche où une aire de stationnement abritée pour les vélos devra être aménagée à hauteur de chaque poche de parc de stationnement.

En complément des alinéas précédents, dans la zone de « La Mouée » : les espaces de stationnement au besoin des activités présentes sur le site peuvent être mutualisés.

En complément des alinéas précédents, dans le secteur du « Pont Roux » : le stationnement est interdit dans la marge de recul identifiée le long de la RD2152 définie à l'article 1AUx 6. Le stationnement doit être assuré entre la marge de recul figurant sur le plan de zonage et la façade principale des bâtiments. Les surfaces de stationnement sont interdites sur la lisière Ouest de la zone, c'est-à-dire entre la lisière et le principe d'alignement défini sur le plan de zonage. Les espaces de stationnement nécessaires au besoin des activités présentes sur le site peuvent être mutualisés.

En complément des alinéas précédents, dans le secteur des « Cent Planches » : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain de manière à éviter tout stationnement sur le domaine public. Il est spécialement à noter que dans le cas des programmes de nature logistique et de stockage, les véhicules poids-lourds en attente seront stationnés à l'intérieur des emprises foncières cessibles sur des aires aménagées à cet effet par les acquéreurs. Les espaces de stationnement nécessaires au besoin des activités présentes sur le site peuvent être mutualisés.

ARTICLE 1AUx 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

<u>Expression de la règle commune à tous les secteurs :</u>

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Leur imperméabilisation est à limiter, conformément aux dispositions de l'article 1AUx 4. Ils doivent pouvoir garantir le retournement des véhicules, en particulier poids lourds, à l'intérieur de l'unité foncière.

Les aires de dépôts à l'air libre doivent être intégrées dans le projet ou faire l'objet d'une insertion paysagère.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, avec prise en compte, pour la construction et pour les propriétés voisines, de l'ensoleillement d'hivers, de l'ombrage d'été et des effets brise-vent.

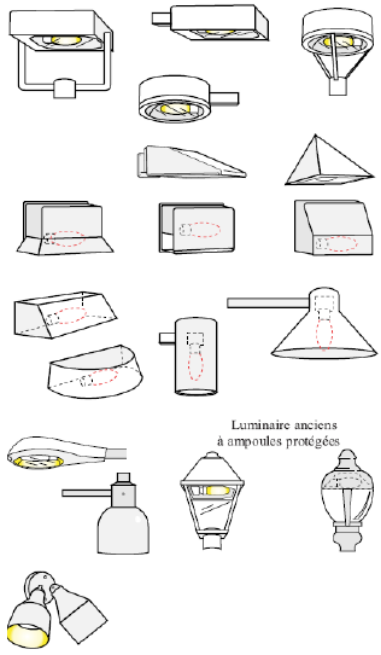
Les terrains limitrophes de zones à vocation d'habitat doivent faire l'objet de marges paysagées vis-à-vis de ces zones.

De plus, au sein du site des Cent Planches, les plantations arbustives et arborées adaptées au climat local sont à privilégiées, qu'elles soient librement choisies par le porteur de projet ou imposées aux alinéas suivants. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Cette liste établie par le Conservatoire Botanique National - délégation Centre - et le Conservatoire d'Espaces Naturels de la région Centre- Val de Loire est consultable sur le site de la DREAL. Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

Les plantations monospécifiques persistantes sont interdites, à l'exception des haies marcescentes (comme les charmilles).

Le recours à une végétation phytoremédiatrice afin d'évacuer les métaux lourds est autorisé.

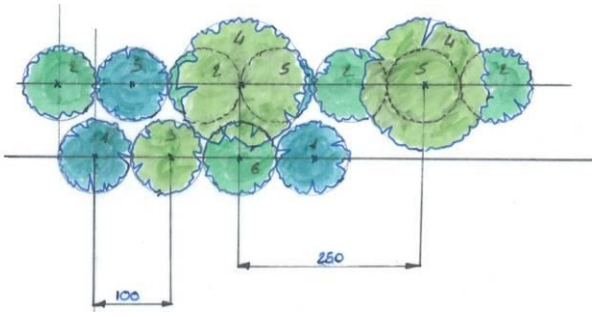
Les luminaires utilisés pour l'éclairage des espaces libres, aires de manœuvre et parc de stationnement compris, devront être conformes aux recommandations de l'Association Nationale de Protection du Ciel Nocturne.



Dispositifs d'éclairages recommandés par l'ANPCN

<u>Compléments à l'expression de la règle selon les secteurs :</u>

A/ Dans le secteur du « Pont Roux » : en façade de la RD2152, la marge de recul doit être végétalisée à hauteur de 100% : elle sera plantée d'une prairie fleurie. En limite séparative de lot la composition de la haie est la suivante :



1- Fusain d'Europe

2- Prunelier

3- Bourdaine

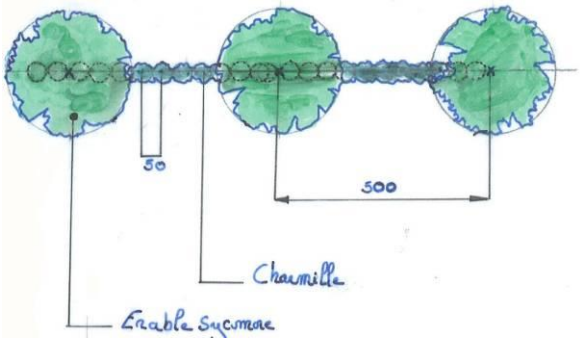
4- Erable Champêtre

5- Viorne Obier

6- Cornouiller Mâle

Massif en alternance avec des plantations d'arbres

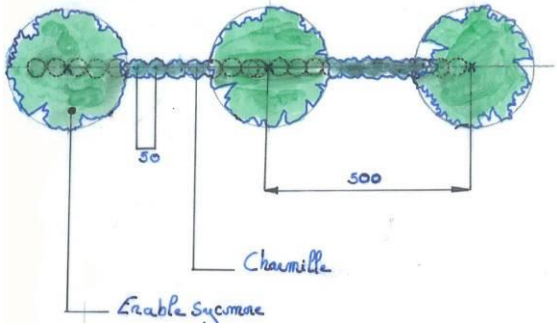
Au niveau des espaces de stationnement, le traitement paysager devra respecter les principes suivants :



Composition de la haie accompagnant les surfaces de stationnement

B/ dans le secteur de « La Mouée », la règle est la suivante :

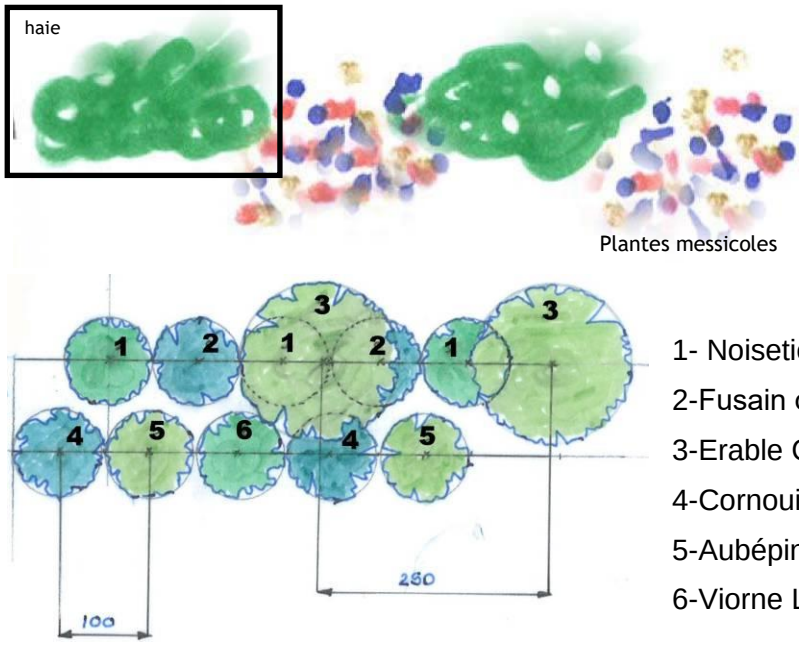
1/ Plantations des abords de l'entrée principale de la zone, entre le giratoire devant être aménagé sur la RD2152 et la voie interne de la zone, comme suit :



alternance Charmille et Erable sycomore

2/ Végétalisation de la marge de recul par semence d'une prairie fleurie (profondeur 40 m par rapport à l'axe de la chaussée).

3/ Constitution de la lisière Est et Nord de la zone plantations en quinconce, comme suit :

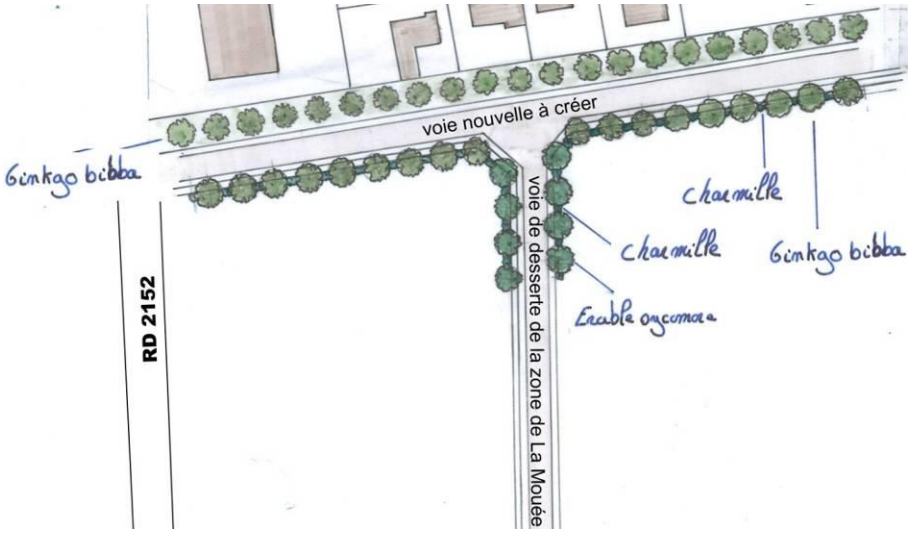


1- Noisetier
2-Fusain d'Europe
3-Erable Champêtre
4-Cornouiller Sanguin
5-Aubépine Monogyne
6-Viorne Lantane

Zoom haie (massif en alternance avec des plantes messicoles)

4/ Constitution de la lisière Ouest de la zone :

Les essences préconisées en accompagnement de la voie, de part et d'autre de celle-ci et sur une bande de 10 mètres de profondeur par rapport à la zone d'habitat limitrophe, sont : Charmille, Erable Sycomore et Charmille, Ginkgo Biloba (voir croquis d'implantation ci-dessous).



La constitution des limites séparatives des lots reprendra toute ou partie des essences végétales suivantes : Noisetier, Fusain d'Europe, Erable Champêtre, Cornouiller Sanguin, Aubépine Monogyne et Viorne Lantane.

Pour les surfaces de stationnement, une réflexion paysagère est à mener parallèlement à l'aménagement de chaque lot, idem en cas de parking mutualisé. Les essences végétales préconisées sont les suivantes : Noisetier, Fusain d'Europe, Erable Champêtre, Cornouiller Sanguin, Aubépine Monogyne et Viorne Lantane.

Sur les lots devant accueillir des bâtiments à vocation hôtelière ou tertiaire, privilégier les plantations d'une hauteur équivalente ou supérieure à la hauteur du bâtiment.

C/ Dans le secteur des « Cent Planches » :

L'aménagement du site doit s'effectuer dans une optique d'intégration paysagère réussie au regard de son environnement proche : espace d'activités des Portes de Chambord, au sud, et espace agricole ouvert parsemé de boisements, au nord ; prise en compte du classement UNESCO du Val de Loire et de la proximité avec le parc et le château de Chambord. Ainsi, afin d'intégrer du mieux que possible les constructions futures, il est imposé, **conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,** pièce n°2b du dossier de PLU :

- **à la lisière nord, au long du chemin rural**, la plantation d'une haie bocagère d'essences variées accompagnée d'arbres champêtres d'essences variées sauf au droit de l'emprise des lignes à haute tension (exemples : charme commun, chêne sessile, érable champêtre, merisier) ;
- **à la lisière sud, au long de l'A10 et de son échangeur**, l'aménagement d'un espace paysager accueillant des mouvements de terre, de type merlon planté, recouvert d'arbustes et d'arbrisseaux d'essences variées (exemples : cornouiller sanguin, l'églantier, le fusain d'Europe, le prunellier, le nerprun purgatif, le noisetier, le sureau noir, le troène commun et la viorne lantane) et rythmé par des bosquets d'arbres de haut jet d'essences variées comportant une part importante de sujets au feuillage marcescent (exemples : chêne pubescent, l'érable champêtre, le cerisier de Sainte-Lucie, le charme commun et le merisier), et dans une moindre mesure de résineux afin de s'inscrire dans une recomposition mimétique des boisements existants aux alentours. La largeur de cet espace sera de 20 m en moyenne, des élargissements et des rétrécissements étant possibles, **en respectant toutefois une largeur minimale de 10 m et en tenant compte de la trame d'Espace Boisé Classé figurant au Règlement-Document graphique. La hauteur maximale (hors plantations) est fixée à 5 m**.

  Ces dispositions paysagères seront à compléter au niveau de la pointe sud-ouest du secteur par la plantation d'un espace arboré renforçant l'intégration paysagère des bâtiments depuis l'A10.
- **à la lisière ouest, au long de la RD25**, l'aménagement d'un alignement arboré structurant constitué d'arbres de hauts jets, à l'exception de la portion au droit des lignes à Haute Tension. Dans la pointe sud-ouest du site, aux abords de la RD25 avec l'A10, un traitement paysager sous forme de bosquets arborés ou bien un retour du merlon devra être réalisé afin de prendre en compte la trouée visuelle existant sur le site à cet endroit depuis la traversée de l'A10.

De plus, au sein de la zone, le boisement identifié par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, pièce n°2b du dossier de PLU, devra faire l'objet **sur une bande de 30 m minimum,** d'une recomposition à l'aide d'arbres de haute tige d'essences variées champêtres et forestières comportant une part importante de sujets au feuillage marcescent, et dans une moindre mesure de résineux. Cette bande boisée pourra être entrecoupée de percées en prairie naturelle et plantes couvre-sols, l'emprise au sol des espaces boisés devant être plus importante que celle des percées de prairies naturelles.

L'emprise au sol des espaces verts (hors espaces de stationnement et aire de manœuvre) **ne pourra pas être inférieure à 20% de la surface de la parcelle**. En dehors des 20 % d'espaces verts aménagés suivant les modalités précisées ci-avant,

d'autres aménagements paysagers pourront être proposés, notamment en ce qui concerne le traitement des stationnements et des surfaces imperméabilisées.

Les bassins de rétention auront des formes naturelles et prendront l'aspect d'un milieu naturel à caractère humide. Leur membrane plastique sera recouverte de terre et les rives plantées de plantes de milieux humides traditionnellement rencontrées sur le territoire (exemples : saules blancs, saules cendré, Marsault et à osiers) et sans essences invasives identifiées dans la liste régionale des plantes invasives. Des plantes aquatiques pourront être introduites dans les bassins, à condition qu'elles n'appartiennent pas à la liste régionale des plantes invasives.

Les stationnements de véhicules légers devront être paysagers. A minima, les accotements seront plantés de haies bocagères d'essences variées accompagnées d'arbres champêtres d'essences variées (exemples : charme commun, chêne sessile, érable champêtre, merisier).

ARTICLE 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE VIII - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AUe correspond au développement d'équipement à caractère d'intérêt général (équipement sportif ou de loisirs, aire d'accueil des gens du voyage,…). La zone 1AUe est située à l'entrée de ville ouest Les voiries publiques et les réseaux à proximité ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
Ces secteurs sont soumis au régime de la zone AU (à urbaniser) en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement.
Les secteurs 1AUe pourront être urbanisés site par site, à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

La commune étant soumise à un risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des sols argileux d'aléas faible, il est recommander la réalisation d'une étude géotechnique (au minimum de type G11 pour s'assurer l'absence d'argile et si le terrain est réputé argileux, il est recommandé une étude de type G12 conforme à la norme NF P 94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque avéré de tassement différenciel.

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités, constructions et installations incompatibles avec la nature de la zone, ne relevant pas des équipements publics et non mentionnés à l'article 1AUe,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.
- Toute construction et installation :
- compatible avec la nature de la zone,
- à vocation d'équipement public,
- ne portant pas atteinte à la sécurité publique, à la salubrité et à la tranquillité du voisinage,
- compatible avec le fonctionnement et les capacités des infrastructures publiques existantes,
- Les opérations d'aménagement devront intégrer un plan de composition précisant les accès et la desserte routière, les emprises publiques et paysagères et leur traitement,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des équipements implantés sur la zone,
- L'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement,

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées.

ARTICLE 1AUe 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

La circulation des piétons et des vélos devra être rendue confortable et sans risques.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

II. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

ARTICLE 1AUe 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les coffrets de raccordement de branchement et les accessoires comme les boites à lettres devront être conçus de façon à garantir leur insertion architecturale. Ils devront être inclus dans le bâti, dans la clôture ou par tout autre dispositif bien intégré dans le paysage.

La possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente (fibre optique…).

I. Eaux pluviales

Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.

Toute construction ou installation nouvelle peu être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Il sera toute fois recommandé de favoriser l'infiltration des eaux sur la parcelle afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements envisagés devront être explicitement présentés au permis de construire.
La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

II. Eau potable
Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est possible pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

III. Électricité
L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

V. Télécommunications
Le raccordement aux réseaux physique de télécommunication est conseillé de façon à limiter les émissions d'ondes.

VI. Eaux usées
Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.
Le raccordement au réseau assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.
VII. Recyclage et déchets
Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets est exigé pour les constructions à usage d'équipements.

L'usage de composteurs des déchets organiques est conseillé, sans préjudice pour la salubrité publique.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions nouvelles et les extensions les constructions doivent être implantées :
A l'alignement de la voie publique de façon à marquer une continuité du front bâti, à être compatibles avec l'organisation urbaine du secteur concernée. Ou en retrait de 5m au moins par rapport aux voies et emprises publiques.
Il n'est pas fixé de règle :

- Dans le cas d'opérations d'ensemble pour lesquelles un parti architectural et urbanistique assure une bonne intégration au site.
- Pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des réseaux techniques.
- Pour des constructions bioclimatiques nécessitant une orientation optimale par rapport au soleil et aux vents, sous réserve d'une justification dans la notice de la demande d'autorisation du projet,
- Pour permettre la préservation d'éléments urbains ou paysagers particuliers (muret, haie, arbre…)

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

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 9 -10-

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 11 -ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTIONS DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques…), sous réserve du respect des dispositions de l'article 1AUe.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Des adaptations aux règles édictées ci-après pourront être autorisées pour les projets faisant appel à une architecture environnementale, innovante ou créative.
Sujet à interprétation, s'attendre à une remarque de l'instructeur

- Toute construction nouvelle devra s'intégrer dans son environnement :
- simplicité et proportions des volumes,
- qualité et pérennité des matériaux,
- harmonie des couleurs et des éléments d'ornement.

ARTICLE 1AUe 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUe 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Leur imperméabilisation est à limiter, conformément aux dispositions de l'article Ue4.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus.

Des plantations pourront être prévues dans les aires de stationnement, sans préjudice pour l'ensoleillement des bâtiments

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE IX - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 2AU à vocation d'habitat constitue une réserve foncière à long terme pouvant être urbanisée. Cette zone est urbanisable à plus long terme après modification du présent document et dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan de masse global qui devra envisager le non-enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés.

Deux zones ont été définies dans la partie sud et ouest de l'agglomération, dans son prolongement immédiat.

Cela concerne les secteurs de :

- **Le secteur de Bellevue**
- **Le secteur de Devant l'aumône**

La commune étant soumise à un risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des sols argileux d'aléas faible, il est recommander la réalisation d'une étude géotechnique (au minimum de type G11 pour s'assurer l'absence d'argile et si le terrain est réputé argileux, il est recommandé une étude de type G12 conforme à la norme NF P 94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque avéré de tassement différenciel.

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ainsi que les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 2AU 3 à 5

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

En dehors de marges spécifiques figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de l'A10
- 75 m par rapport à l'axe de la RD 2152 (hors espace urbanisé)
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.
-

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

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait de celles-ci d'au plus 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 à 14

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE XI - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Zone protégée afin de maintenir et développer l'activité agricole. Seuls les bâtiments et occupations du sol liés et nécessaires à l'activité agricole y sont autorisés, hormis dans la zone Ah, qui correspond au village inclus dans la zone agricole.
Cette zone est protégée dans l'intérêt du maintien et du développement des activités agricoles. Seuls les bâtiments et occupations du sol liés et nécessaires à l'activité agricole y sont autorisés, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Elle comprend un sous zonage :
La zone Ah qui correspond aux villages en plein cœur de la zone agricole ou les secteurs jouxtant l'espace agricole qui ne pourront avoir aucune évolution hormis des extensions mesurées et changement de destination.

Rappels :

- Toute modification d'un élément repéré au zonage en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une demande de déclaration préalable,
- Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Le permis de démolir est obligatoire pour les éléments de patrimoine repérés au zonage.

La commune étant soumise à un risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des sols argileux d'aléas faible, il est recommander la réalisation d'une étude géotechnique (au minimum de type G11 pour s'assurer l'absence d'argile et si le terrain est réputé argileux, il est recommandé une étude de type G12 conforme à la norme NF P 94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque avéré de tassement différenciel.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- Toute construction ou installation du sol, excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt général et à l'exclusion de celles expressément permises à l'article A2.
- Le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée à l'exception de celui exercé dans le cadre des aires naturelles de camping à la ferme.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- Les centrales solaires au sol.

De plus pour les secteurs Ah

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement,

affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés s'ils sont nécessaires aux occupations ou d'utilisations des sols autorisées, et si la topographie l'exige.
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L.123.1.5.7°) du Code de l'Urbanisme.
- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les bâtiments d'élevage et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, et d'être implantées à plus de 100 m de toute limite de zone U, 1AU, 2AU et Nh, et à plus de 100 m de toute construction à usage d'habitation à l'exception de celle de l'exploitant concerné par ces bâtiments. Les installations et constructions dues aux mises aux normes des exploitations ne sont pas assujetties à cette disposition.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans les conditions prévues au titre 1 du présent règlement.
- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelables comme les éoliennes, les centrales et plateforme biomasse, les équipements de méthanisation et les équipements micro-hydraulique ainsi que leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, installations de stockage d'énergie…), sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les extensions des logements de fonction existants.
- Les logements de fonction agricoles liés et nécessaires à une présence permanente sur l'exploitation, dans la limite de 2 logements par siège d'exploitation, et les locaux de surveillance d'une surface maximale de 10 m² de surface de plancher et dans la limite de 1 local par siège d'exploitation,

  à condition d'être implantés :
  - soit à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation ; une adaptation mineure de cette distance pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires,
  - soit à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité (groupement d'au moins trois constructions habitées) ou d'une zone constructible à vocation dominante d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation,

- Toute création de logements, dans les conditions énoncées au présent article, devra respecter une distance d'au moins 100 mètres par rapport à des bâtiments et installations d'élevage, à l'exception du logement de fonction de l'exploitant concerné par ces bâtiments d'élevage, des gîtes et chambres d'hôtes accessoires de l'activité agricole.
- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions pour l'accueil d'un logement de fonction ou d'activités d'hébergement accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôte…), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et que les bâtiments concernés soient situés à proximité de l'exploitation,
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants
- La construction d'annexes aux habitations autorisées à condition que l'ensemble des annexes ne représente pas une surface de plancher supérieure à 60m², et que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 50 m de la construction principale à laquelle elles se rattachent.

De plus, pour les secteurs Ah

- Les changements de destination à vocation d'habitat, sauf s'il n'est pas souhaitable de les maintenir du fait de leur situation ou de leur état de dégradation des bâtiments traditionnels d'intérêt patrimonial et des constructions remarquables, sous réserve :
  - que cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,
  - que le bâtiment ne soit pas inscrit dans la marge de recul d'une RD,
  - du respect du caractère du bâtiment d'origine, notamment sans créer de surélévation
  - que l'assainissement soit réalisable,
  - de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie),
  - de respecter le principe de réciprocité rappelé à l'article L111.3 du code rural. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m,

Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales.

II. Accès

La création de nouvel accès sur la RD 2152 et la RD 112 est interdite.
Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par un passage aménagé sur les parcelles voisines, éventuellement obtenu par la servitude prévue à l'article L.682 du Code Civil.
Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositifs de réduction des consommations, de recyclage des eaux usées et des déchets, de récupération des eaux de pluie et de production d'énergies renouvelables sont autorisés.

Les raccordements de branchements individuels tous réseaux nécessaires aux constructions et installations autorisées sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
Si des extensions ou des renforcements de réseaux publics sont nécessaires, une participation financière sera prescrite, dans la limite des besoins propres de l'opération. Les raccordements devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, de téléphone ou d'eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

I. Alimentation en eau

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est possible pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

L'installation d'un puits ou d'un forage nécessite la délivrance d'une autorisation spécifique, notamment en cas de consommation de l'eau puisée.

II. Électricité et télécommunications

Le raccordement aux réseaux physiques de télécommunication est conseillé de façon à limiter les émissions d'ondes.
L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

a) Eaux pluviales

Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.

Une étude systématique de la mise en œuvre de techniques alternatives de traitement des eaux pluviales devra être réalisée dans tous les programmes d'aménagement. Dans un premier temps il est recherché le traitement des eaux pluviales sur site et le mode privilégié dans ce cadre est l'infiltration des eaux pluviales si les caractéristiques de perméabilité du sol et la taille de la parcelle le permettent. Dans le cas contraire ou pour traiter des volumes plus importants, le rejet dans le réseau pluvial ou dans un exutoire de surface est permis à condition de prendre toutes les dispositions pour permettre la rétention et la limitation des débits. Un traitement approprié peut être imposé selon l'activité.
Dans le cas d'un rejet dans le réseau pluvial, il sera demandé au pétitionnaire de limiter le débit autorisé au maximum à 75 % du débit maximum autorisé par le SDAGE. Pour tout rejet dans le réseau pluvial, une autorisation de rejet devra être demandée par le pétitionnaire à l'autorité gestionnaire compétente.

Les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront réalisés par l'aménageur ou le constructeur sur son terrain et à sa charge. Le traitement des eaux pluviales devra privilégier des techniques en aérien (bassins, noues, *etc.*), plus rustiques et plus faciles d'entretien et de contrôle que des techniques en souterrain.

Dans le cas d'une extension, la modification des écoulements d'eaux pluviales engendrée devra être intégrée au calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante. Cependant, dans le cas où un dysfonctionnement hydraulique est déjà constaté sur le secteur, le rattrapage de la situation existante devra être pris en compte.

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

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et fortement incitée, et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

b) Eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement non collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou busages eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et les prescriptions du Service Public d'Assainissement non Collectif. Ce dispositif autonome peut être individuel, ou groupé entre constructions nécessitant un assainissement.

Le dispositif autonome groupé répond à un intérêt collectif, en particulier en cas de réhabilitation des systèmes existants.

En présence de réseau collectif d'assainissement, tout projet doit être raccordé au réseau d'assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates, à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis aux législations relatives à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

IV. Recyclage et déchets
L'usage de composteurs des déchets organiques est conseillé, sans préjudice pour la salubrité publique.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.

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

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction ne s'applique pas :
-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
-aux bâtiments d'exploitation agricole ;
-aux réseaux d'intérêt public.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie

ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, etc…Dans ce cas, la marge de recul est réduite à 15 m de l'axe.

De plus, hormis pour les reculs sur voies départementales, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les annexes et en cas d'extension d'un bâtiment existant, à l'arrière du bâtiment existant ou au droit du nu de la façade existante, si cela n'aggrave pas les conditions de sécurité routière,
- en cas d'immeuble voisin contigu implanté selon un alignement différent, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble
- lorsque le projet est nécessaire à la gestion de la voirie, concerne un ouvrage d'infrastructure ou un équipement d'intérêt collectif.

De plus, pour les secteurs Ah
Les extensions doivent être implantées de façon à marquer une continuité du front bâti, à être compatibles avec la nature de la zone.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme lorsqu'il existe sur l'unité foncière des constructions implantées différemment.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE A 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à un rez-de-chaussée + un niveau + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.

Pour les constructions avec attique, celui-ci s'inscrira dans un pan de 45° par rapport au pan de mur principal. Cette disposition ne s'applique pas aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

La hauteur maximum des annexes est limitée 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
En cas de changement de destination, la surélévation du bâtiment d'origine est interdite.
Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques…), sous réserve du respect des dispositions de l'article A2.

Les éléments de patrimoine culturel, historique ou écologique seront à mettre en valeur ou à restaurer.

Des adaptations aux règles édictées ci-après pourront être autorisées pour les projets faisant appel à une architecture environnementale, innovante ou créative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

a) Constructions

Toute construction nouvelle devra s'intégrer dans son environnement :

- simplicité et proportions des volumes,
- qualité et pérennité des matériaux,
- harmonie des couleurs et des éléments d'ornement, les hangars seront de couleur sombre.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit, sauf sur les murs de bâtiments de travail agricole où un rejointoiement soigné et une peinture peuvent être tolérés. Les bardages métalliques non recouverts d'une peinture ou d'un traitement de surface approprié sont interdits.

Les bardages en métaux brillants sont interdits pour les toitures et les parois verticales.

En cas d'intervention sur une construction existante (modification de façade, agrandissement, aménagement de combles…), le projet devra respecter le bâti initial : volumes, matériaux, proportions, formes et dessins des détails de modénatures (corniches, linteaux, etc.).

b) Toitures

Les couvertures des habitations autorisées seront en ardoises, tuiles plates ou faites d'un autre matériau d'aspect identique. L'utilisation de tuile est réservée aux extensions des bâtiments qui en sont déjà couverts. La couverture des annexes pourra être de nature différente de la construction principale. L'utilisation de fibrociment est interdite.
Pour les habitations :
La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures-terrasses sont admises avec une pente maximale de 12%, à condition d'être végétalisées si elles ne sont pas accessibles.
Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments agricoles.

c) Clôtures

Les clôtures ne doivent pas occasionner de gène pour la sécurité routière, en particulier pour la visibilité. Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.
Les clôtures doivent s'intégrer avec harmonie dans le paysage et ne doivent pas dépasser 2 mètres. Les piliers des portails ou d'entrées pourront être plus hauts de façon mesurée.
Des hauteurs différentes pourront être admises pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Sont interdits :

- Les clôtures en plaques de béton moulées de type palplanches, autorisées uniquement en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.3 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type « bâche brise-vent »,
- La tôle ondulée,
- Les murs parpaings non enduits,
- Les panneaux de PVC plein.

ARTICLE A 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE A 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié est soumis à déclaration préalable, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ZONES NATURELLES

CHAPITRE XII - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Nh correspond aux villages anciens et à leurs extensions contemporaines sur des terrains en dents creuses en zone rurale, dont il convient de limiter l'extension pour préserver les terres arables, les paysages et la commodité de l'exploitation agricole.

Elle comprend deux sous zonage :

- le secteur Nh1 peut admettre les constructions nouvelles à vocation d'habitat sur les terrains libres en dents creuses,
- le secteur Nhp reconnaît la valeur patrimoniale des sites concernés, il peut admettre des changements de destinations.

Certains secteurs de la zone Nh1 sont soumis aux risques et aléas d'inondation de la Loire. Les secteurs concernés sont de ce fait assujetti à la réglementation des zones inondables, **et répertorié en sous-secteur Nh1i**, le « i » marquant le caractère inondable du secteur.

Le pétitionnaire devra se référé au zonage réglementaire et au règlement du PPRI Loire amont.

Ces opérations ne sont possibles qu'à la condition de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, aux sites, milieux naturels et paysages et dans la mesure où les équipements d'infrastructure ont une capacité suffisante.

Rappels :

- Toute modification d'un élément repéré au zonage en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une demande de déclaration préalable,
- Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Le permis de démolir est obligatoire pour les éléments de patrimoine repérés au zonage.

La commune étant soumise à un risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des sols argileux d'aléas faible, il est recommander la réalisation d'une étude géotechnique (au minimum de type G11 pour s'assurer l'absence d'argile et si le terrain est réputé argileux, il est recommandé une étude de type G12 conforme à la norme NF P 94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque avéré de tassement différenciel.

ARTICLE Nh - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article Nh -2 :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains aménagés pour le camping ou pour le stationnement de caravanes,

- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les cas prévus à l'article Nh-2,
- Les dépôts sauvages de ferraille, de produits polluants, de déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

- *De plus, du secteur Nhp n'est pas autorisé:*
  - Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées, et si la topographie l'exige
- Tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une déclaration préalable au titre de l'art. L.123.1.5.7°) du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement, sauf si le sinistre est dû au risque d'inondation.
- les constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion de l'espace public (abris bus, sentiers piétons, aires de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les extensions des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et dans la limite de 60m² de surface de plancher dans le cas de l'extension d'une construction à usage d'activité,
- Les annexes à une construction principale sous réserve que leur surface n'excède pas 50 m2 de surface de plancher, et qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de la construction principale,
- Le stationnement de caravane ou de mobil home dans les bâtiments et remises de la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

De plus, du secteur Nh1 est autorisé:

- Les constructions à usage d'habitation sur les terrains libres en dents creuses.

De plus, du secteur Nhp est autorisé:

- Les changements de destination à vocation d'habitat, sauf s'il n'est pas souhaitable de les maintenir du fait de leur situation ou de leur état de dégradation des bâtiments traditionnels d'intérêt patrimonial et des constructions remarquables, sous réserve :
  - que cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole,

- que le bâtiment ne soit pas inscrit dans la marge de recul d'une RD,
- du respect du caractère du bâtiment d'origine, notamment sans créer de surélévation
- que l'assainissement soit réalisable,
- de disposer de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière, lutte contre l'incendie),
- de respecter le principe de réciprocité rappelé à l'article L111.3 du code rural. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m,

Cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de respecter les règles de recul vis-à-vis des bâtiments agricoles classés Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ou soumis au Règlement Sanitaire Départemental. Le recul par rapport aux bâtiments d'élevage devra atteindre au minimum 100 m.

ARTICLE Nh -3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I. Voirie

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

Les voies nouvelles ne pourront être inférieures à 4 mètres de largeur d'emprise. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Les voies nouvelles en impasse ne desservant qu'un lot ne pourront être inférieures à 3 mètres de largeur d'emprise. Les voies en impasse pour 2 lots et plus ou de plus de 50 mètres devront être aménagées d'un dispositif de retournement.

La circulation des piétons et des vélos devra être rendue confortable et sans risques.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

II. Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par un passage aménagé sur les parcelles voisines, éventuellement obtenu par la servitude prévue à l'article L.682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

ARTICLE Nh -4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Les dispositifs de réduction des consommations, de recyclage des eaux usées et des déchets, de récupération des eaux de pluie et de production d'énergies renouvelables sont autorisés.

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les raccordement à un réseau non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone sont interdits.
Les raccordements de branchements individuels tous réseaux ou les raccordements réseaux alimentant des logements collectifs, nécessaires aux constructions et installations autorisées, sont à la charge exclusive du pétitionnaire.
Si des extensions ou des renforcements de réseaux publics sont nécessaires, une participation financière sera prescrite, dans la limite des besoins propres de l'opération. Les raccordements devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Dans les opérations groupées et les lotissements, le raccordement aux réseaux de chaque logement doit être prévu au moyen de coffrets techniques distincts.

II. Électricité

L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.
Dans les opérations groupées et les lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

III. Assainissement

a) Eaux pluviales

Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.

Une étude systématique de la mise en œuvre de techniques alternatives de traitement des eaux pluviales devra être réalisée dans tous les programmes d'aménagement. Dans un premier temps il est recherché le traitement des eaux pluviales sur site et le mode privilégié dans ce cadre est l'infiltration des eaux pluviales si les caractéristiques de perméabilité du sol et la taille de la parcelle le permettent. Dans le cas contraire ou pour traiter des volumes plus

importants, le rejet dans le réseau pluvial ou dans un exutoire de surface est permis à condition de prendre toutes les dispositions pour permettre la rétention et la limitation des débits. Un traitement approprié peut être imposé selon l'activité.
Dans le cas d'un rejet dans le réseau pluvial, il sera demandé au pétitionnaire de limiter le débit autorisé au maximum à 75 % du débit maximum autorisé par le SDAGE. Pour tout rejet dans le réseau pluvial, une autorisation de rejet devra être demandée par le pétitionnaire à l'autorité gestionnaire compétente.

Les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront réalisés par l'aménageur ou le constructeur sur son terrain et à sa charge. Le traitement des eaux pluviales devra privilégier des techniques en aérien (bassins, noues, *etc*.), plus rustiques et plus faciles d'entretien et de contrôle que des techniques en souterrain.

Dans le cas d'une extension, la modification des écoulements d'eaux pluviales engendrée devra être intégrée au calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante. Cependant, dans le cas où un dysfonctionnement hydraulique est déjà constaté sur le secteur, le rattrapage de la situation existante devra être pris en compte.

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

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et fortement incitée, et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

b) Eaux usées
L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.

En présence d'un réseau collectif, le raccordement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant
Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un pré-traitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et les prescriptions du Service Public d'Assainissement non Collectif. Ce dispositif autonome peut être individuel, ou groupé entre constructions nécessitant un assainissement.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

IV. Recyclage et déchets

Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets est exigé dans le cadre d'opérations d'ensemble, de logements collectifs ou de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

L'usage de composteurs des déchets organiques est conseillé, sans préjudice pour la salubrité publique.

ARTICLE Nh - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif devra être entièrement située en zone Nh1 .

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

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

-aux bâtiments d'exploitation agricole ;

-aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie publique de façon à marquer une continuité du front bâti, à être compatibles avec l'organisation urbaine du secteur concernée.

Dans les secteurs ou le bâti existant voisin est édifié en retrait des voies, les constructions nouvelles pourront également être édifiées en retrait avec un minimum de 5m.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de transformation, stations de relevage, etc…Dans ce cas, la marge de recul est réduite à 15 m de l'axe.

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

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture (qui est mesuré depuis le terrain naturel), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages d'infrastructure et les équipements d'intérêt collectifs.

ARTICLE Nh - 8 -9

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Nh- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout de toit ou à l'acrotère, soit un gabarit correspondant à un rez-de-chaussée + un niveau + combles ou attique. Le comble ou l'attique ne devra pas comprendre plus d'un niveau.

Pour les constructions avec attique, celui-ci s'inscrira dans un pan de 45° par rapport au pan de mur principal.

La hauteur des annexes est limitée 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas de nécessité technique, aux ouvrages techniques de superstructure et aux équipements d'intérêt public ou collectif.

ARTICLE Nh - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques…), sous réserve du respect des dispositions de l'article Nh-2.

Les éléments de patrimoine culturel, historique ou écologique seront à mettre en valeur ou à restaurer.

Des adaptations aux règles édictées ci-après pourront être autorisées pour les projets faisant appel à une architecture environnementale, innovante ou créative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

a) Constructions

Toute construction nouvelle devra s'intégrer dans son environnement :

- simplicité et proportions des volumes,
- qualité et pérennité des matériaux,
- harmonie des couleurs et des éléments d'ornement,

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les bardages en métaux brillants sont interdits.

En cas d'intervention sur une construction existante (modification de façade, agrandissement, aménagement de combles…), le projet devra respecter le bâti initial : volumes, matériaux, proportions, formes et dessins des détails de modénatures (corniches, linteaux, etc.).

b) Toitures
Les couvertures seront en ardoises, tuiles plates ou faites d'un autre matériau d'aspect identique. La couverture des annexes pourra être de nature différente de la construction principale. L'utilisation de tôles ondulées ou de fibrociment est interdite.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures-terrasses sont admises avec une pente maximale de 12%, à condition d'être végétalisées si elles ne sont pas accessibles.

c) Clôtures
Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures doivent s'intégrer avec harmonie dans le paysage urbain et seront construites :

- soit en mur de pierres maçonnées ou en maçonnerie enduite identique à celle la construction principale,
- soit par un autre dispositif (haie vive, grillage, …) s'intégrant bien dans l'environnement, à l'exception des dispositifs interdits dans le présent article.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre seront conservées et entretenues.

En limite de voie ou d'emprise publique, la clôture ne peut dépasser 1,5 mètre, sauf si une clôture attenante présente une hauteur différente, auquel cas la clôture pourra atteindre le même niveau, sans dépasser 2 mètres. Les piliers des portails ou d'entrées pourront être plus hauts de façon mesurée.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 1.8 mètre, sauf si une clôture attenante présente une hauteur différente, auquel cas la nouvelle clôture pourra atteindre le même niveau, sans dépasser 2 mètres.

Sont interdits :

- Les clôtures en plaques de béton moulées de type palplanches, autorisées uniquement en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0.3 m et d'être de teinte similaire aux bâtiments limitrophes.
- Les matériaux de type « bâche brise-vent »,
- La tôle ondulée,
- Les murs parpaings non enduits,
- Les panneaux de PVC plein.

ARTICLE Nh- 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit répondre aux besoins de

l'opération et être assuré sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies publiques.

ARTICLE Nh- 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre, une haie ou un boisement identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de l'arbre ou du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole, la création de voie nouvelle et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les arbres supprimés soient remplacés par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE Nh -14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE XIII - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites et du paysage et de leur richesse écologique, soit en raison de leur caractère d'espace naturel.

Certains secteurs de la zone N sont soumis aux risques et aléas d'inondation de la Loire. Les secteurs concernés sont de ce fait assujettis à la réglementation des zones inondables et en particulier au PPRI Loire Amont.

Les secteurs concernés est de ce fait assujetti à la réglementation des zones inondables, **et répertoriées en sous-secteur Ni**, le « i » marquant le caractère inondable du secteur.

Rappels :

- Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

La commune étant soumise à un risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des sols argileux d'aléa faible, il est recommander la réalisation d'une étude géotechnique (au minimum de type G11 pour s'assurer l'absence d'argile et si le terrain est réputé argileux, il est recommandé une étude de type G12 conforme à la norme NF P 94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque avéré de tassement différenciel.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements et exhaussements sont strictement interdits en zone N.
- Toute occupation et utilisation des sols à l'exception de celles indiquées à l'article N 2
- Les installations et travaux divers sauf ceux mentionnés à l'article N 2 et sauf les aires de stationnement,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables
- L'ouverture ou l'extension de carrières de gravières et de mines,

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les ouvrages de transport et de distribution électrique sont autorisés.
- La réhabilitation, l'extension, le changement de destination en vue d'y développer une activité en lien avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements destinés à la création d'un plan d'eau à usage de loisirs.

  De plus en sous secteur Ni :
- Les occupations et utilisations du sol permises dans le PPRi sont autorisées

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection.
Les voies à créer doivent respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

II. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non directement nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

a) Eaux pluviales

Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.

Une étude systématique de la mise en œuvre de techniques alternatives de traitement des eaux pluviales devra être réalisée dans tous les programmes d'aménagement. Dans un premier temps il est recherché le traitement des eaux pluviales sur site et le mode privilégié dans ce cadre est l'infiltration des eaux pluviales si les caractéristiques de perméabilité du sol et la taille de la parcelle le permettent. Dans le cas contraire ou pour traiter des volumes plus importants, le rejet dans le réseau pluvial ou dans un exutoire de surface est permis à condition de prendre toutes les dispositions pour permettre la rétention et la limitation des débits. Un traitement approprié peut être imposé selon l'activité.

Dans le cas d'un rejet dans le réseau pluvial, il sera demandé au pétitionnaire de limiter le débit autorisé au maximum à 75 % du débit maximum autorisé par le SDAGE. Pour tout rejet dans le réseau pluvial, une autorisation de rejet devra être demandée par le pétitionnaire à l'autorité gestionnaire compétente.

Les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront réalisés par l'aménageur ou le constructeur sur son terrain et à sa charge. Le traitement des eaux pluviales devra privilégier des techniques en aérien (bassins, noues, *etc*.), plus rustiques et plus faciles d'entretien et de contrôle que des techniques en souterrain.

Dans le cas d'une extension, la modification des écoulements d'eaux pluviales engendrée devra être intégrée au calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante. Cependant, dans le cas où un dysfonctionnement hydraulique est déjà constaté sur le secteur, le rattrapage de la situation existante devra être pris en compte.

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

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et fortement incitée, et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

b) Eaux usées
En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

En dehors de marges spécifiques figurant au document graphique, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de l'A10
- 75 m par rapport à l'axe de la RD 2152 (hors espace urbanisé)
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne des ouvrages techniques d'infrastructure tels que postes de

transformation, stations de relevage, etc.… Dans ce cas, la marge de recul est réduite à 15 m de l'axe.

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

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture (qui est mesuré depuis le terrain naturel), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages d'infrastructure et aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 -10

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques…), sous réserve du respect des dispositions de l'article N2.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Toute construction nouvelle devra s'intégrer dans son environnement :

- simplicité et proportions des volumes,
- qualité et pérennité des matériaux,
- harmonie des couleurs et des éléments d'ornement.

ARTICLE N 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés classés, en application des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE XIV - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Nl est une zone naturelle à protéger, car elle correspond au secteur protégé ayant une vocation de sport, de loisirs et de tourisme de nature.
Le secteur de la Touche est en zone Nl sont soumis aux risques et aléas d'inondation de la Loire. Les secteurs concernés sont de ce fait assujettis à la réglementation des zones inondables et en particulier au PPRI Loire Amont.

Les secteurs concernés est de ce fait assujetti à la réglementation des zones inondables, **et répertoriées en sous-secteur Nli**, le « i » marquant le caractère inondable du secteur.

Rappels :

- Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

La commune étant soumise à un risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des sols argileux d'aléa faible, il est recommander la réalisation d'une étude géotechnique (au minimum de type G11 pour s'assurer l'absence d'argile et si le terrain est réputé argileux, il est recommandé une étude de type G12 conforme à la norme NF P 94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque avéré de tassement différenciel.

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités, constructions, installations et travaux divers incompatibles avec la nature de la zone et non mentionnés à l'article NL2,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les cas prévus à l'article NL2,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces ainsi que les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- Les constructions ou annexes (sanitaire, buvette,…) nécessaires ou liées aux activités de loisirs, sous réserve d'une bonne intégration dans le site
- L'aménagement et les constructions liées aux activités de camping et caravaning.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations ou d'utilisations des sols autorisées, et si la topographie l'exige.

ARTICLE NL 3 à NL5

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres des voies et emprises publiques.

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

Les constructions autorisées seront implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE NL 8 à NL 14

Il n'est pas fixé de règle particulière.

CHAPITRE XV - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NE

TITRE I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone correspond au secteur de la commune qui comporte un équipement qui de par les caractéristiques et les nuisances potentielles, se situe à l'écart du centre bourg et des zones d'habitat dense. . Le « e » indique un équipement présentant un intérêt pour la collectivité. La zone Ne est destinée à accueillir un équipement de type station d'épuration et ces éventuelles extensions.
Les zones concernées par ce zonage se situent :

- Au sud de l'agglomération, dans le secteur « les Aunais », la station d'épuration.

Le secteur NE est soumis aux risques et aléas d'inondation de la Loire. Il est donc concerné à la réglementation des zones inondables.

Le pétitionnaire devra se référé au zonage réglementaire et au règlement du PPRI Loire amont.

La commune étant soumise à un risque de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des sols argileux d'aléa faible, il est recommander la réalisation d'une étude géotechnique (au minimum de type G11 pour s'assurer l'absence d'argile et si le terrain est réputé argileux, il est recommandé une étude de type G12 conforme à la norme NF P 94-500 afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque avéré de tassement différenciel.

ARTICLE NE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- zone, ne relevant pas des équipements publics et non mentionnés à l'article UI2,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis, quelle qu'en soit la durée.

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

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique sont autorisés.
- Toute construction et installation :
- compatible avec la nature de la zone à vocation d'équipement public,
- ne portant pas atteinte à la sécurité publique, à la salubrité et à la tranquillité du voisinage,
- compatible avec le fonctionnement et les capacités des infrastructures publiques existantes,
- Les opérations d'aménagement devront intégrer un plan de composition précisant les accès et la desserte routière, les emprises publiques et paysagères et leur traitement,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon

fonctionnement et le gardiennage des équipements implantés sur la zone,
- L'aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations des sols autorisées.

ARTICLE NE 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par une voie ouverte à la circulation dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur, en particulier pour la lutte incendies.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

II. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers. Celle-ci doit être appréciée, notamment, en fonction de la nature, de la vitesse et de l'intensité du trafic, et en fonction de la position des accès sur la voie. La configuration des accès doit permettre de disposer de conditions de visibilité et de manœuvrabilité telles que les entrées et sorties s'effectuent sans danger.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité pour des raisons de sécurité, en l'absence de mesure d'apaisement du trafic. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la plus faible.

ARTICLE NE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Eaux pluviales

Un règlement spécifique de gestion des eaux pluviales peut exister. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer de son existence afin d'évaluer les prescriptions s'appliquant à son projet le cas échéant.

Une étude systématique de la mise en œuvre de techniques alternatives de traitement des eaux pluviales devra être réalisée dans tous les programmes d'aménagement. Dans un premier temps il est recherché le traitement des eaux pluviales sur site et le mode privilégié dans ce cadre est l'infiltration des eaux pluviales si les caractéristiques de perméabilité du sol et la taille de la parcelle le permettent. Dans le cas contraire ou pour traiter des volumes plus importants, le rejet dans le réseau pluvial ou dans un exutoire de surface est permis à condition de prendre toutes les dispositions pour permettre la rétention et la limitation des débits. Un traitement approprié peut être imposé selon l'activité.

Dans le cas d'un rejet dans le réseau pluvial, il sera demandé au pétitionnaire de limiter le débit autorisé au maximum à 75 % du débit maximum autorisé par le SDAGE. Pour tout rejet dans le réseau pluvial, une autorisation de rejet devra être demandée par le pétitionnaire à l'autorité gestionnaire compétente.

Les ouvrages nécessaires à l'infiltration ou à la rétention des eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront réalisés par l'aménageur ou le constructeur sur son terrain et à sa charge. Le traitement des eaux pluviales devra privilégier des techniques en aérien (bassins, noues, *etc*.), plus rustiques et plus faciles d'entretien et de contrôle que des techniques en souterrain.

Dans le cas d'une extension, la modification des écoulements d'eaux pluviales engendrée devra être intégrée au calcul d'imperméabilisation, sans obligation de rattrapage de la situation préexistante. Cependant, dans le cas où un dysfonctionnement hydraulique est déjà constaté sur le secteur, le rattrapage de la situation existante devra être pris en compte.

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

La récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques, hors alimentation, est autorisée et fortement incitée, et soumise au cadre législatif en vigueur. Entre autres, le dispositif devra être déclaré en mairie, et un compteur des volumes récupérés devra être installé. Le dispositif sera de préférence enterré ou intégré dans le bâti. La récupération est interdite pour l'alimentation, sauf dispositif de traitement et sous réserve de l'évolution de la législation en vigueur.

II. Eau potable
Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est possible pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant.

III. Electricité
L'alimentation électrique est nécessaire à toute construction ou installation soumise à une autorisation d'urbanisme. Le système d'alimentation est au choix du pétitionnaire : raccordement au réseau public ou alimentation autonome.

V. Télécommunications
Le raccordement aux réseaux physique de télécommunication est conseillé de façon à limiter les émissions d'ondes.

VI. Eaux usées
Le plan de zonage d'assainissement annexé au P.L.U. définit les secteurs en assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, les fossés ou les canalisations d'eaux pluviales est interdite.
Le raccordement au réseau assainissement par des canalisations souterraines aux caractéristiques adéquates est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle le nécessitant

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement est soumis à la législation relative à la santé publique et le cas échéant aux installations classées. L'évacuation des eaux usées non-domestiques est subordonnée à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de rejet spécifique. Un prétraitement pourra être imposé pour certains effluents nocifs.

L'utilisation de toilettes n'utilisant pas d'eau est autorisée et soumise au cadre législatif en vigueur.

VII. Recyclage et déchets
Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets est exigé pour les constructions à usage d'équipements.

L'usage de composteurs des déchets organiques est conseillé, sans préjudice pour la salubrité publique.

ARTICLE Ne 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait des voies et emprises publiques.

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

Les constructions devront être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE NE 8-10

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE Ul 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les installations nécessaires aux économies de ressources ou à la production d'énergies renouvelables sont autorisées (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, ardoises photovoltaïques…), sous réserve du respect des dispositions de l'article Ul2.
Des adaptations aux règles édictées ci-après pourront être autorisées pour les projets faisant appel à une architecture environnementale, innovante ou créative.
Sujet à interprétation, s'attendre à une remarque de l'instructeur

Toute construction nouvelle devra s'intégrer dans son environnement :

- simplicité et proportions des volumes,
- qualité et pérennité des matériaux,
- harmonie des couleurs et des éléments d'ornement.

ARTICLE NE 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE NE 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus. Leur imperméabilisation est à limiter, conformément aux dispositions de l'article NE 4.
Les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus. Des plantations pourront être prévues dans les aires de stationnement.

ARTICLE NE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière