



Ville de Lamotte-Beuvron

PLAN LOCAL D'URBANISME

REQU A LA SOUS-PREFECTURE
22 AOÛT 2016
DE ROMORANTIN-LANTHENAY

Règlement

PIECE N°5

Arrêté par délibération du Conseil municipal en
date du :

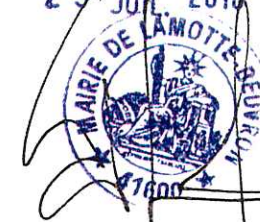
A Lamotte-Beuvron le :

Le Maire

Approuvé par délibération du Conseil municipal en
date du : 28/07/16

A Lamotte-Beuvron le : 29 JUL. 2016

Pour le Maire,
l'adjoint délégué à l'urbanisme
Laurent CARNOY



Ville de Lamotte-Beuvron
Hôtel de Ville
41 avenue de l'Hôtel de Ville
41600 Lamotte-Beuvron

SOMMAIRE

PLAN D'ENSEMBLE.....	1
TITRE 1: DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	18
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	27
TITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	35
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	36
CHAPITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI.....	45
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	51
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUI.....	55
TITRE 4: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	58
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	59
TITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	67
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	68

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU

**ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de **la commune de Lamotte-Beuvron**.

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1- les articles d'ordre public

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21** du Code de l'urbanisme.

2- dispositions du Code de l'Urbanisme édictant des règles de fond

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles **L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme** qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine,

L'Article **L111-2** relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies,

L'Article **L111-3** relatif à la reconstruction après sinistre,

Les périmètres visés à l'article **R123-13** qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques,

Les périmètres visés à l'article **R123-14**,

Les Articles **L111-7 et suivants, L123-6** ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer,

Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article **L126-1 du Code de l'Urbanisme**. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier,

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire municipal en vertu de l'article **L 211-1 du Code de l'Urbanisme**.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones Urbaines, zones A Urbaniser, zones Agricoles et zones Naturelles**.

1 - Les **ZONES URBAINES** (repérées U au plan de zonage) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R123-5). Elles sont regroupées dans le titre 2 du présent règlement et comprennent :

La **zone UA** : zone à caractère principal d'habitation, de services et de commerces, englobant la partie ancienne de l'urbanisation de Lamotte-Beuvron. Elle se situe principalement dans le centre-ville le long de la RD 2020.

Cette zone comprend trois secteurs :

- le secteur **UAa** correspond au bourg originel de la commune,
- le secteur **UAa1** qui correspond à un bâti typiquement sognot,
- le secteur **UAb** correspond aux extensions du bourg originel de la commune.
-

La **zone UB** : zone d'habitat récent, à vocation principale d'habitat.

Cette zone comprend deux secteurs :

- le secteur **UBa** correspond au bâti récent de type pavillonnaire,
- le secteur **UBb** correspond aux quartiers d'habitat sociaux.

La zone UI : zone spécifique à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux ou d'entrepôts.

Cette zone comprend un secteur **UI1** à vocation uniquement commerciale, hôtelière ou artisanale.

Cette zone comprend un secteur **UI2** à vocation uniquement industrielle, de bureaux ou d'entrepôts.

2 - Les **ZONES A URBANISER** (repérées AU au plan de zonage) concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6). Elles sont regroupées dans le titre 3 du présent règlement et comprennent :

- La **zone 1AU** : zone naturelle dont la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est suffisante, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. L'urbanisation des secteurs pourra se faire par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité ou une partie de ces zones dans les conditions fixées par le règlement et par les orientations d'aménagement édictées le cas échéant.
- La **zone 1AUI** comprend les parties de la zone naturelle dont la desserte en équipements existe et est suffisante, où l'extension de l'urbanisation à vocation économique est envisagée à court ou moyen terme dans les conditions du présent règlement.
Elle comprend un secteur **1AUI1** à vocation d'activités artisanales, commerciales, hôtelières et un secteur **1AUI2** à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts et de bureaux.
- La **zone 2AU** comprend les parties de la zone naturelle peu ou pas équipée où l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat est envisagée à long terme sous réserve d'une modification du P.L.U.
- La **zone 2AUI** comprend les parties de la zone naturelle peu ou pas équipée où l'extension de l'urbanisation à vocation économique est envisagée à long terme sous réserve d'une modification du P.L.U.

3 - Les **ZONES AGRICOLES**, (repérées A au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-7). Elles sont regroupées dans le titre 4 du présent règlement.

4 - Les **ZONES NATURELLES**, (repérées N au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R123-8). Elles sont regroupées dans le titre 5 du présent règlement et comportent :

- La **zone N** inconstructible,
- La **zone Nd** autorisant les installations légères démontables,
- La **zone Ne** autorisant les équipements collectifs et d'intérêt général,
- La **zone Nh** autorisant uniquement les extensions mesurées et la création d'annexes à la construction principale,
- La **zone Ni** autorisant les installations et constructions nécessaires aux activités sportives ou de loisirs,
- La **zone Nt** autorisant les installations et constructions nécessaires aux activités d'hébergement touristique.

5 - Les **ESPACES BOISES CLASSES** à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 et R130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

6 - Les **EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan et listés dans le rapport de présentation qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article **L123-1-9 du Code de l'Urbanisme**, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES

1 - **Les dispositions des différents articles du règlement du PLU ne s'appliquent pas aux installations et équipements des services publics ou d'intérêt général.**

2 - Les clôtures, y compris exclos ou enclos, sont soumises à déclaration (article R 421-12) instituée par délibération municipale.

3 - Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-9 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable ou à déclaration.

4 - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R 421-2 et R421-3 du Code de l'Urbanisme sont dispensés de toute formalité.

5 - Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-19 du Code de l'urbanisme sont soumises à la délivrance d'un permis d'aménager.

- 6 – Concernant le camping (articles R 111-37 à -43) et le stationnement des caravanes :
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.
 - L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

7 - L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à l'article R 111- 32 du Code de l'Urbanisme.

8 - La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal.

Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

- En application de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la DRAC.
- Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)
- Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

9 – Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions. Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est encouragé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les pétitionnaires sont fortement invités à se rapprocher du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement.

Gestion des eaux pluviales. Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager. Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

10- Les pétitionnaires sont fortement invités à se rapprocher des services de la mairie pour savoir si un réseau de fibre optique est présent à proximité de leur construction.

Dans ce cas, les nouvelles constructions devront prévoir les installations et les aménagements nécessaires pour pouvoir se raccorder à la fibre optique.

11- Dans les zones où il existe un risque lié au phénomène de retrait/gonflement des sols argileux, il est fortement recommandé de faire une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500, afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets, au risque de tassement différentiel ; cette étude de sol sera au minimum de type G11 (pour s'assurer de l'absence d'argile). Si le terrain est réputé argileux, il conviendra de privilégier une étude de type G12 (étude d'avant-projet), G2 (étude de projet) et G3 (étude et suivi d'exécution), suivant les différentes étapes du projet.

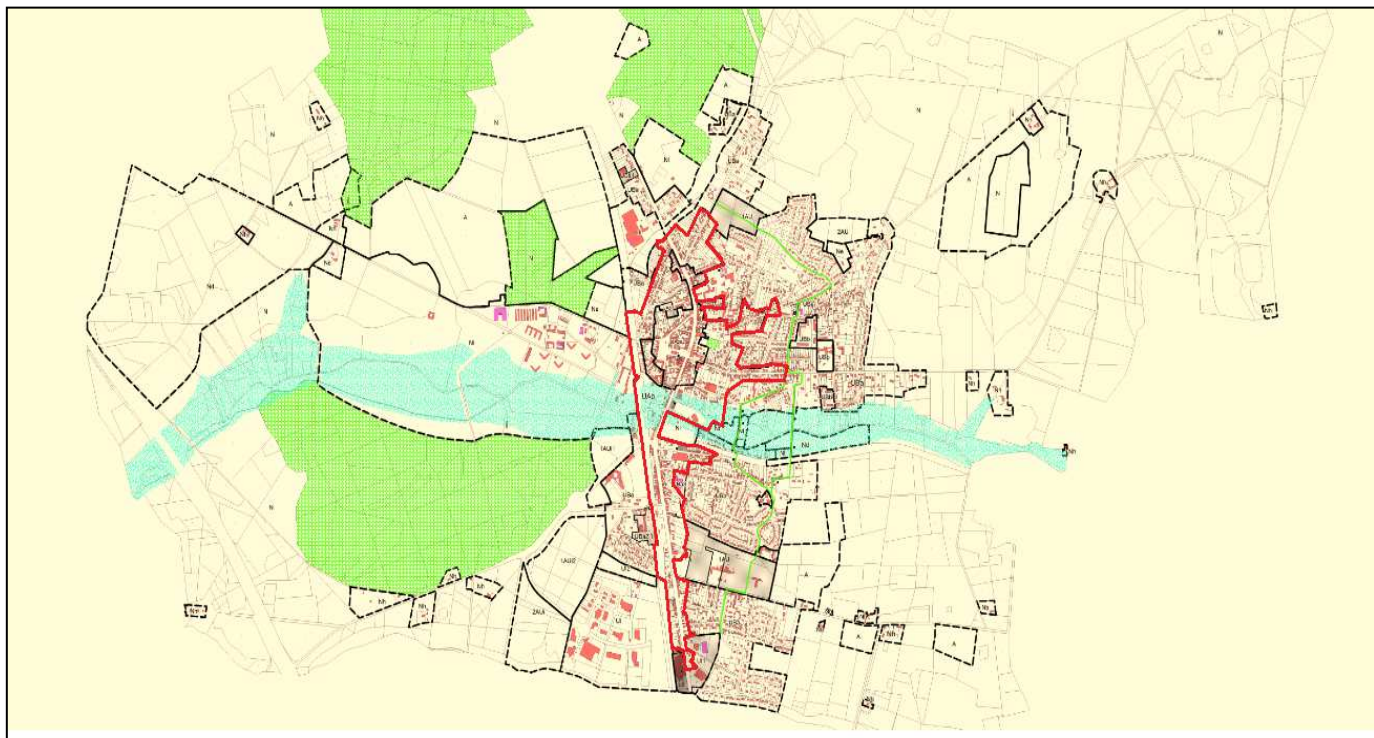
12- Des dispositions devront être prises pour réduire la vulnérabilité des constructions au regard du risque d'inondation dans les zones concernées par le risque d'inondation du Beuvron.

13- Conformément à l'Article L.430-1 du Code de l'Urbanisme et après approbation du conseil Municipal en date du 28 septembre 2015, le permis de démolir est instauré sur la totalité de la commune. En application de l'Article r.421-27 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un commune ou le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Les zones UA : zones d'habitats anciens
- Les zones UB : zones d'habitats récents
- Les zones UI : zones d'activités

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la Zone UA



Plan de zonage section UA

Caractères et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central (bourg originel) accueillant majoritairement des constructions anciennes à usage d'habitation, de commerces ou d'activités où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Elle comprend 3 secteurs :

- Le secteur **UAa** correspondant au centre bourg
- Le secteur **UAa1** correspondant à un bâti typiquement solognot
- Le secteur **UAb** correspondant aux extensions du bourg originel et possédant des constructions plus récentes

Le secteur **UAb1** est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation dont les prescriptions sont écrites dans la pièce 3 du PLU et figure au plan de zonage.

Des dispositions devront être prises pour réduire la vulnérabilité des constructions au regard du risque d'inondation dans les secteurs concernés par le risque d'inondation du Beuvron.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles exploitations agricoles et les constructions afférentes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les constructions industrielles,
- Les parcs d'attractions,
- Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions-ventes de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules,
- Les carrières.

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

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées sous réserve du respect de la loi relative à l'environnement (aérodéchets, bruit, etc.),
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Dans le secteur UAb1, la densité minimale est fixée à 18 logements à l'hectare.

Dans les secteurs UAa et UAb les changements de destinations d'un commerce en maison d'habitation est interdit.

RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme,
- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable,
- Est considérée comme annexe une construction sur le même terrain que la construction principale, n'étant pas affectée à usage d'habitation et non contiguë à une construction principale = garage, abris de jardin, abris à vélo, remise à bois...

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir :

- Accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile,
- La largeur de la voie ne peut être inférieure à 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 4 mètres de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain enclavé ne peut être constructible que s'il existe une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles...) et trafics qu'elles supportent.

Est interdit :

- L'accès, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers,
- Les voies et impasses sans aire de retournement.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

• Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessite une alimentation en eau potable.

• Assainissement

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

• Eaux pluviales

Réseau collectif existant : Le raccordement à ce réseau de toute construction est obligatoire.

Réseau collectif inexistant : Tout rejet doit être conforme aux prescriptions d'hygiène édictées par la loi en vigueur. Il est notamment interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'eaux usées.

• Electricité et téléphone

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à s'intégrer au paysage.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Cette disposition s'applique aussi bien aux voies et emprises publiques, qu'aux voies privées existantes ou à créer.

UAa : les constructions doivent s'implanter à l'alignement des emprises publiques des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à créer.

EXEMPTIONS :

- Les annexes,
- Les extensions des constructions existantes, à conditions qu'elles respectent la continuité de bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale. *Cette double condition ne s'applique pas aux commerces,*
- Les bâtiments d'intérêt public et collectif.

UAb : les constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement des emprises publiques des voies existantes soit dans le prolongement des constructions voisines existantes. En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par une clôture dont l'aspect est défini à l'article UA 11.

EXEMPTIONS :

- Les annexes,
- Les extensions des constructions existantes, à conditions qu'elles respectent la continuité de bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale. *Cette double condition ne s'applique pas aux commerces,*
- Les bâtiments d'intérêt public et collectif.

UAb1 : les constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement des emprises publiques des voies existantes soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres des voies existantes.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par une clôture dont l'aspect est défini à l'article UA 11.

EXEMPTIONS :

- Les annexes,
- Les bâtiments d'intérêt public et collectif.

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

Les constructions autorisées pourront s'implanter :

- Sur au moins une des limites séparatives,
- A 3 mètres minimum des autres limites séparatives.

Pour les annexes aux constructions à usage d'habitation, la marge de recul minimum est de 1 mètre, si la hauteur de la construction ne dépasse pas trois mètres à l'égout du toit.

EXEMPTIONS :

- Les annexes et abris de jardin de moins de 20m²,
- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique,
- Les établissements publics et communaux.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

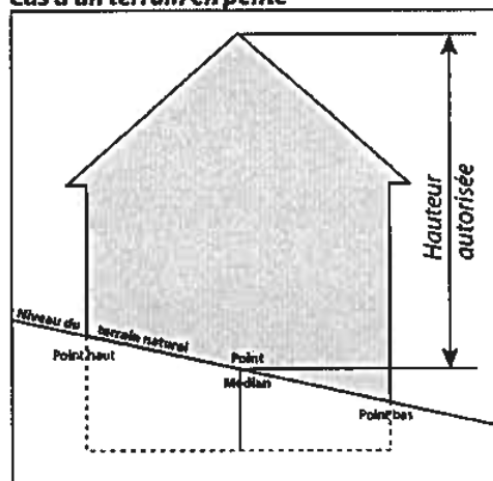
Non règlementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au faitage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus),
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul,
- La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel et le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,50 mètre.

Cas d'un terrain en pente



Dans les secteurs UAa et UAb, la hauteur des bâtiments constitués uniquement de logements ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs UAa et UAb, la hauteur des bâtiments ayant des activités de commerce ou de service en rez-de-chaussée et des logements en étage ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs UAa et UAb, la hauteur des annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur UAa 1 la hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

EXEMPTIONS :

- Les bâtiments d'intérêt public et collectif.

Généralités :

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

Sont interdits :

- Les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région,
- L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture,
- L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

- Toitures

Aspect général des toitures :

Les couvertures des constructions seront de ton terre cuite vieillie. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires, ni aux panneaux photovoltaïques, ni aux toitures végétalisées.

Des matériaux nouveaux présentant les mêmes aspects, forme et couleur que la tuile de ton terre cuite vieillie seront autorisés pour les constructions annexes.

En cas de réhabilitation, d'agrandissement ou de construction d'un bâtiment situé dans un secteur où les couvertures en ardoise dominent, ce matériau sera admis ainsi que tout matériau nouveau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise.

La toiture devra conserver le même ton.

Les couvertures translucides sont autorisées pour les vérandas et la couverture des piscines.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir :

- Deux pans,
- Une pente comprise entre 30° et 50° - sauf exception justifiées par la configuration du terrain,
- Une orientation de faîtage principal devant s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines - sauf dans le cas où l'implantation en pignon aurait été justifiée par la configuration du terrain,

Les toitures terrasse seront autorisées en secteur UA. Leur pente maximale sera de 5 degrés.

EXEMPTIONS :

- *Bâtiment de moins de 20m²,*
- *Les toitures des bâtiments d'habitation seront à deux pans, avec une pente comprise entre 30 et 50 degrés sauf exception justifiée par la situation des immeubles (angles de rue appelant une croupe ou un retour de toiture par exemple).*

Les toitures des constructions à usage professionnel doivent avoir :

- Deux pans,
- Une pente comprise entre 30° et 50° - sauf exception justifiée par la configuration du terrain,
- Une orientation eu faîtage principal devant s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines - sauf dans le cas où l'implantation en pignon aurait été justifiée par la configuration du terrain.

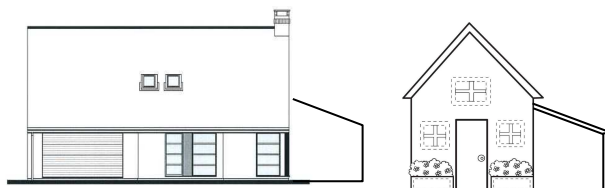
Les toitures terrasse seront autorisées en secteur UA. Leur pente maximale sera de 5 degrés.

EXEMPTIONS :

- Bâtiment de moins de 20m²,
- Les toitures des bâtiments d'habitation seront à deux pans, avec une pente comprise entre 30 et 50 degrés sauf exception justifiée par la situation des immeubles (angles de rue appelant une croupe ou un retour de toiture par exemple).
- Les constructions à usage professionnel si elles sont implantées en limite de propriété et/ou adossées à une autre construction, pourront être couvertes par une toiture à un seul versant. Dans ce cas, la hauteur ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Les toitures des constructions annexes doivent avoir :

- Une pente comprise entre 30 et 50 degrés pour les annexes à deux pans, accolées ou non à une habitation,
- Respecter le schéma ci-dessous, si elles sont accolées au pignon du bâtiment principal :



Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions annexes.

EXEMPTIONS :

- les annexes professionnelles, si elles sont implantées en limite de propriété et/ou adossées à une autre construction, pourront être couvertes par une toiture à un seul versant. Dans ce cas, la hauteur ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- Les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas et les bâtiments annexes. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.

- Eclairage des combles

Les châssis et les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments de constructions voisines.

a) Réhabilitation et modification des constructions existantes

Les lucarnes et les châssis devront être adaptés au style de l'immeuble et disposés en fonction de l'ordonnancement général propre à la façade.

b) Constructions nouvelles

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture et les lucarnes ainsi que sur les façades « arrières », les outeaux de petites dimensions.

- Les façades

La couleur blanc pur est interdit.

Les matériaux et enduits utilisés devront :

- S'harmoniser avec le bâti environnant traditionnel ou local,
- Etre de préférence lissés ou grattés,
- Dans une teinte naturelle analogue à celle des enduits traditionnels à la chaux beige claire.

Les devantures devront :

- S'intégrer parfaitement à la façade,
- Respecter la composition et le découpage parcellaire.

Les devantures neuves doivent dégager les dispositions architecturales anciennes et les mettre en valeur.

- Clôture et portails**RAPPEL :**

Toute création de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures en limite séparative doivent respecter le Code civil.

Les clôtures et portails devront :

- Etre conçus avec simplicité,
- Respecter le caractère traditionnel des ouvrages similaire du voisinage,
- Etre choisis en fonction de la typologie de la rue dont elles sont un élément constitutif.

Sont admis :

- Les murs pleins de maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,00 mètre et 1,80 mètre traditionnels, soit constitués de matériau de type briques ou pierres appareillées, soit revêtus d'un enduit,
- Les clôtures constituées d'un mur bahut maçonné de 0,40 mètre à 0,60 mètre de hauteur, surmonté soit d'une grille peinte avec des couleurs non criardes ou vives ou de tons pastels tels que rose, mauve... et doublé ou non d'une haie, soit d'un grillage peint doublé d'une haie, soit d'une haie doublée ou non d'un grillage, soit de lisse, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 mètre,
- Les clôtures constituées uniquement d'une haie vive ne pourront dépasser 1,80 mètre de hauteur.

La nécessaire adaptation des pratiques au changement climatique justifie d'avoir prioritairement recours à des essences locales bien adaptées.

Pour connaître la liste des essences locales, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de la mairie.

- Architecture d'aspect contemporaine

Dans le cas de constructions, de réhabilitations ou d'extensions inspirées d'une architecture contemporaine ou bio-climatique, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration avec les constructions voisines.

Il est conseillé de se rapprocher des services du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement afin de bénéficier de conseils dans ce domaine.

Les toitures terrasse pourront être autorisées sur les bâtiments bioclimatiques, sous réserve d'une bonne intégration avec les constructions voisines.

ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

Les stationnements devront être réalisés en dehors des emprises publiques.
Dans le cas de réalisations accueillant du public, 5% des surfaces de stationnement seront réservés aux personnes à mobilité réduite.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,5 place de stationnement ou de garage pour les logements collectifs,
- 2 places de stationnement ou de garage pour les logements individuels.

Pour les autres cas :

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis une voie proche et/ou adjacente, les aires de stationnements tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être marqués par un écran végétal composé d'essences locales.

Les aires, les parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation de circulation, de sécurité et de traitement paysager. Il devra être planté un arbre par 90m² d'aire de stationnement.

EXEMPTIONS :

- *Bâtiments d'intérêt public et collectif.*

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

RAPPEL :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

Dans les espaces boisés non classés, sauf impossibilité reconnue, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences régionales devront être recherchées.

L'aménagement d'emplacements pour les espaces verts et les jeux peut être exigé pour les projets de constructions groupées (collectifs, bâtiments...).

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal devra comporter un traitement paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 90 m² de surface affectée à cet usage.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

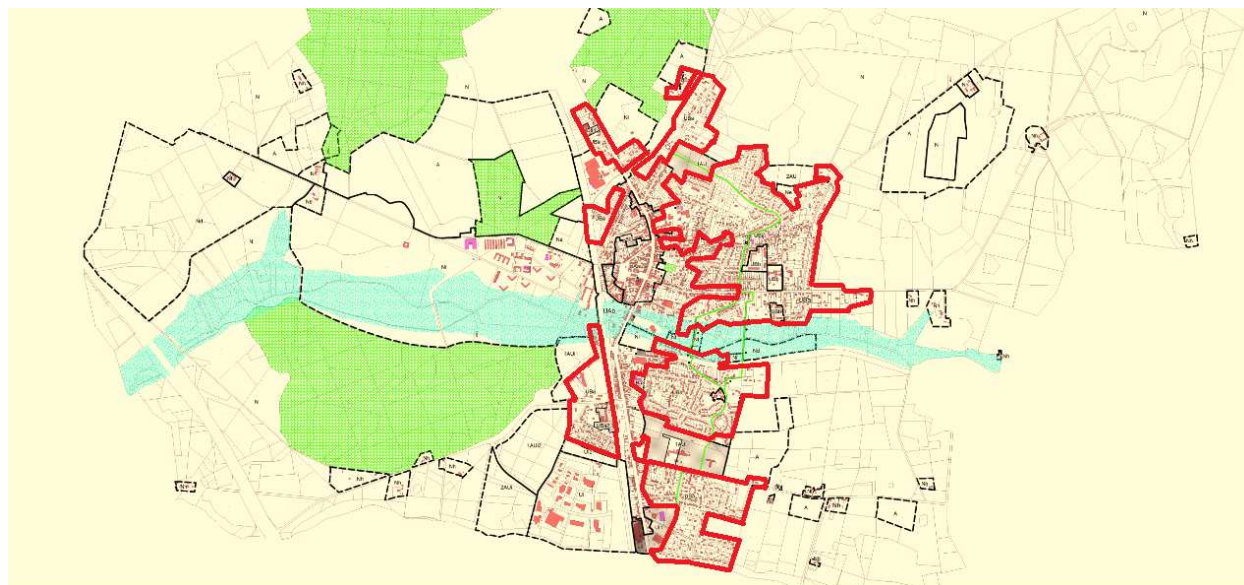
ARTICLE UA 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 5, alinéa 9 des dispositions générales.

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 5, alinéa 10 des dispositions générales.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB



Plan de zonage section UB

Caractères et vocation de la zone :

Cette zone correspond aux extensions du bourg de Lamotte-Beuvron. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de services et aux équipements collectifs qui en sont le complément naturel. Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel discontinu et des opérations plus ou moins récentes de lotissements. Il existe également plusieurs secteurs de zones d'habitat collectif.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur **UBa** abrite des maisons individuelles, et des équipements publics et collectifs,
- Le secteur **UBb** correspond à des logements collectifs déjà existants.

Les secteurs UBa1, UBa2, UBa3 sont concernés par une orientation d'aménagement et de programmation dont les prescriptions sont écrites dans la pièce 3 du PLU et figure au plan de zonage.

Des dispositions devront être prises pour réduire la vulnérabilité des constructions au regard du risque d'inondation dans les secteurs concernés par le risque d'inondation du Beuvron.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles exploitations agricoles et les constructions afférentes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les constructions industrielles,
- Les parcs d'attractions,
- Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions-ventes de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules,
- Les carrières.

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

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées sous réserve du respect de la loi relative à l'environnement (aérodechets, bruits, etc.).
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application de l'article R. 111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R. 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Dans la zone UBa, la densité minimale de logement à l'hectare est en cohérence avec les OAP :

- 10 logements à l'hectare pour les secteurs UBa1 – OAP N°1, entrée Nord de la ville,
- 10 logements à l'hectare pour le secteur UBa2 – OAP N° 5, rue Lecouteux,
- 18 logements à l'hectare pour le secteur UBa3 – OAP N°4, rue des Michalons.

RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme,
- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable,
- Est considérée comme annexe une construction sur le même terrain que la construction principale, n'étant pas affecté à usage d'habitation et non contiguë à une construction principale = garage, abris de jardin, abris à vélo, remise à bois...

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir :

- Accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile,
- La largeur de la voie ne peut être inférieure à 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 4 mètres de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain enclavé ne peut être constructible que s'il existe une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Les voies nouvelles devront correspondre au moins aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles...) et trafics qu'elles supportent.

Est interdit :

- L'accès, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers,
- Les voies et impasses sans aire de retournement.

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

• Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessite une alimentation en eau potable.

• Assainissement

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

• Eaux pluviales

- Réseau collectif existant : Le raccordement à ce réseau de toute construction est obligatoire.
- Réseau collectif inexistant : Tout rejet doit être conforme aux prescriptions d'hygiène édictées par la loi en vigueur.

Il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'eaux usées

• Electricité et téléphone

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à s'intégrer au paysage.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Cette disposition s'applique aussi bien aux voies et emprises publiques qu'aux voies privées existantes ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

EXEMPTIONS :

- *Extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initial.*

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

UBa :

Les constructions autorisées pourront s'implanter :

- Sur au moins une des limites séparatives,
- A 3 mètres minimum des autres limites séparatives.

UBb :

Les constructions pourront s'implanter :

- En respectant une marge de recul équivalente à la hauteur des constructions divisée par deux,
- Avec un recul minimum de trois mètres.

Pour les annexes aux constructions à usage d'habitation, la marge de recul minimum est de 1 mètre, si la hauteur de la construction ne dépasse pas trois mètres à l'égout du toit.

Pour les annexes aux constructions à usage d'habitation, la marge de recul minimum est de 1 mètre, si la hauteur de la construction ne dépasse pas trois mètres à l'égout du toit.

EXEMPTIONS :

- *Les annexes et abris de jardin de moins de 20m²,*
- *Les équipements et les ouvrages d'utilité publique et collectif,*
- *Les établissements publics et communaux,*
- *Les extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.*

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

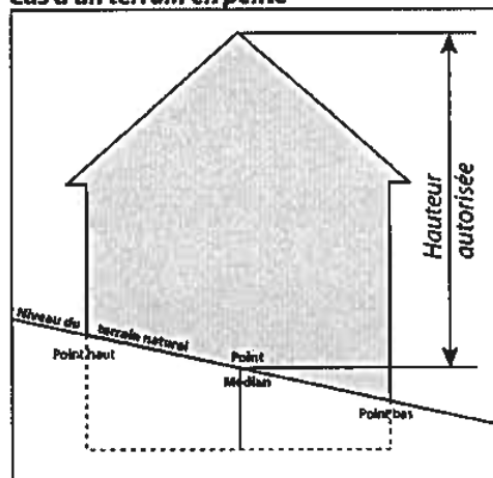
Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au faitage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus),
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul,
- La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel et le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,50 mètre.

Cas d'un terrain en pente



UBa : la hauteur des bâtiments d'habitations ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit. Dans le secteur UBa, la hauteur des bâtiments ayant des activités de commerces ou de service en rez-de-chaussée et des logements en étage ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

UBb : la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel et le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,50 mètre.

EXEMPTIONS :

- Les bâtiments d'intérêt public et collectif.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

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

Sont interdits :

Les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région,
L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture,
L'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

- **Toitures**

Aspect général des toitures :

Les couvertures des constructions seront de ton terre cuite vieillie. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires, ni aux panneaux photovoltaïques, ni aux toitures végétalisées.

Des matériaux nouveaux présentant les mêmes aspects, forme et couleur que la tuile de ton terre cuite vieillie seront autorisés pour les constructions annexes.

En cas de réhabilitation, d'agrandissement ou de construction d'un bâtiment situé dans un secteur où les couvertures en ardoise dominent, ce matériau sera admis ainsi que tout matériau nouveau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise.

La toiture devra conservée la même tonalité.

Les couvertures translucides sont autorisées pour les vérandas et la couverture des piscines.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir :

- Deux pans,
- Une pente comprise entre 30° et 50° - sauf exception justifiées par la configuration du terrain,
- Une orientation de faitage principal devant s'harmoniser avec celle des faitages des constructions voisines - sauf dans le cas où l'implantation en pignon aurait été justifiée par la configuration du terrain.

EXEMPTIONS :

- *Bâtiment de moins de 20m²,*
- *Les toitures des bâtiments d'habitations seront à deux pans, avec une pente comprise entre 30 et 50 degrés sauf exception justifiée par la situation des immeubles (angles de rue appelant une croupe ou un retour de toiture par exemple).*

Les toitures des constructions à usage professionnel doivent avoir :

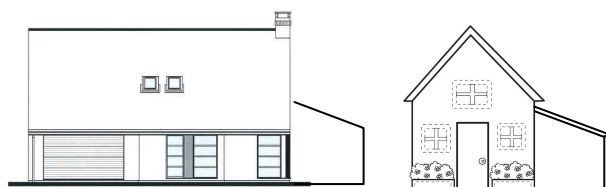
- Deux pans,
- Une pente comprise entre 30° et 50° - sauf exception justifiées par la configuration du terrain,
- Une orientation eu faitage principal devant s'harmoniser avec celle des faitages des constructions voisines - sauf dans le cas où l'implantation en pignon aurait été justifiée par la configuration du terrain.

EXEMPTIONS :

- *Bâtiment de moins de 20m²,*
- *Les toitures des bâtiments d'habitations seront à deux pans, avec une pente comprise entre 30 et 50 degrés sauf exception justifiée par la situation des immeubles (angles de rue appelant une croupe ou un retour de toiture par exemple).*
- *Les constructions à usage professionnel si elles sont implantées en limite de propriété et/ou adossées à une autre construction, pourront être couvertes par une toiture à un seul versant. Dans ce cas, la hauteur ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.*

Les toitures des constructions annexes doivent avoir :

- Une pente comprise entre 30 et 50 degrés pour les annexes à deux pans, accolées ou non à une habitation,
- Respecter le schéma ci-dessous, si elles sont accolées au pignon du bâtiment principal :



Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions annexes.

EXEMPTIONS :

- *Les annexes professionnelles, si elles sont implantées en limite de propriété et/ou adossées à une autre construction, pourront être couvertes par une toiture à un seul versant. Dans ce cas, la hauteur ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.*
- *Les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas et les bâtiments annexes. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.*
- **Eclairage des combles**

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments de constructions voisines.

a) Réhabilitation et modification des constructions existantes

Les lucarnes et les châssis devront être adaptés au style de l'immeuble et disposés en fonction de l'ordonnancement général propre à la façade.

b) Constructions nouvelles

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture et les lucarnes ainsi que sur les façades « arrières » les outeaux de petites dimensions.

- **Les façades**

Est interdit :

La couleur blanche pure,

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses ou agglomérées, de parpaings.

Les matériaux et enduits utilisés devront :

- S'harmoniser avec le bâti environnant traditionnel ou local,
- De préférence lissés ou grattés,
- Dans une teinte naturelle analogue à celle des enduits traditionnels à la chaux beige claire.

Les devantures devront :

- S'intégrer parfaitement à la façade,
- Respecter la composition et le découpage parcellaire.

Les devantures neuves doivent dégager les dispositions architecturales anciennes et les mettre en valeur.

- **Clôture et portails**

RAPPEL :

Toute création de clôture est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures en limite séparative doivent respecter le Code civil.

Les clôtures et portails devront :

- Etre conçus avec simplicité,
- Respecter le caractère traditionnel des ouvrages similaire du voisinage,
- Etre choisies en fonction de la typologie de la rue dans elles sont un élément constitutif.

Sont admis :

- Les murs pleins de maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,00 mètre et 1,80 mètre traditionnels, soit constitués de matériau de type brique ou pierres appareillées, soit revêtus d'un enduit,
- Les clôtures constituées d'un mur bahut maçonné de 0,40 mètre à 0,60 mètre de hauteur, surmonté soit d'une grille peinte avec des couleurs non criardes ou vives ou de tons pastels tels que rose, mauve ... et doublé ou non d'une haie, soit d'un grillage peint doublé d'une haie, soit d'une haie doublée ou non d'un grillage, soit de lisse, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 mètre,
- Les clôtures constituées uniquement d'une haie vive ne pourront dépasser 1,80 mètre de hauteur.

La nécessaire adaptation des pratiques au changement climatique justifie d'avoir prioritairement recours à des essences locales bien adaptées.

Pour connaître la liste des essences locales, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de la mairie.

- **Aspect architectural des constructions contemporaines**

Dans le cas de constructions, de réhabilitation ou d'extension inspirée d'une architecture contemporaine ou bio-climatique, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration avec les constructions voisines.

Il est conseillé de se rapprocher des services du Conseil d'Architecture, d'urbanisme et de l'Environnement afin de bénéficier de conseils dans ce domaine.

Les toitures terrasse pourront être autorisées sur les bâtiments bioclimatiques, sous réserve d'une bonne intégration avec les constructions voisines.

ARTICLE UB 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

Les stationnements devront être réalisés en dehors des emprises publiques.

Dans le cas de réalisations accueillant du public, 5% des surfaces de stationnement seront réservés aux personnes à mobilité réduite.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1.5 place de stationnement ou de garage pour les logements collectifs,
- 2 places de stationnement ou de garage pour les logements individuels.

Pour les autres cas :

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis une voie proche et/ou adjacente, les aires de stationnements tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être marqués par un écran végétal composé d'essences locales.

Les aires, les parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation de circulation, de sécurité et de paysagement. Il devra être planté un arbre par 90m² d'aire de stationnement.

EXEMPTIONS :

- *Bâtiments d'intérêt public et collectif.*

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

RAPPEL :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

Dans les espaces boisés non classés, sauf impossibilité reconnue, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences régionales devront être recherchées.

L'aménagement d'emplacements pour les espaces verts et les jeux peut être exigé pour les projets de constructions groupées (collectifs, bâtiments...).

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal devra comporter un traitement paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 90 m² de surface affectée à cet usage.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

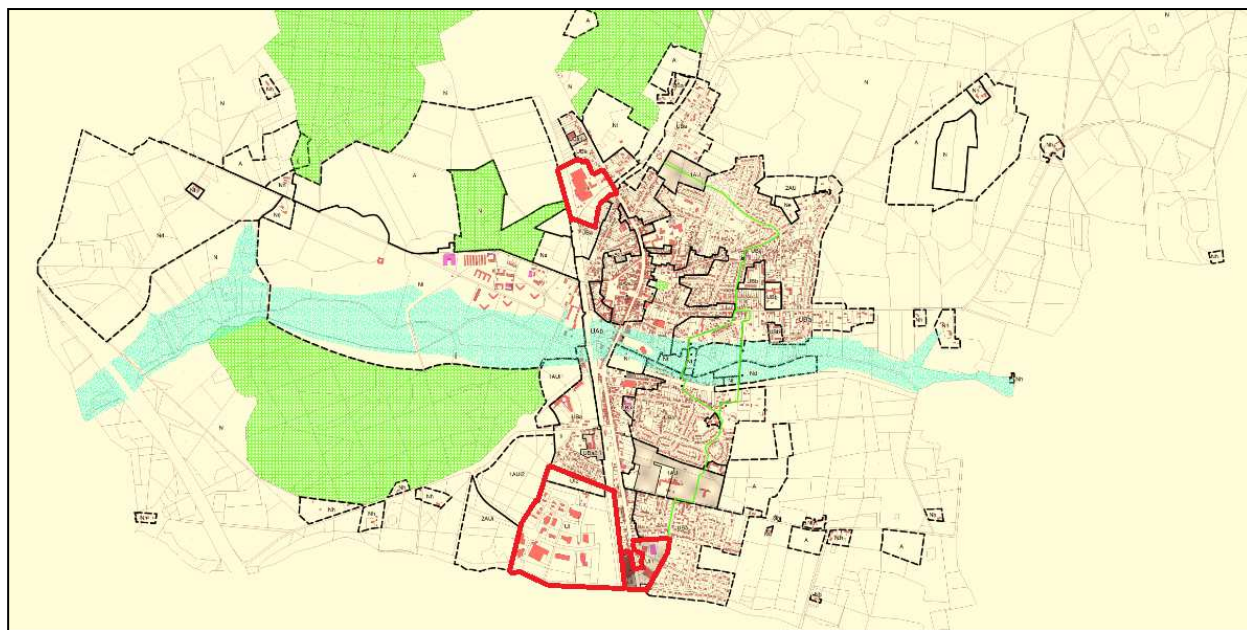
ARTICLE UB 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 5, alinéa 9 des dispositions générales.

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 5, alinéa 10 des dispositions générales.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UI



Plan de zonage, section UI

Caractères et vocation de la zone :

La **zone UI** est une zone réservée aux activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, d'entrepôts ou d'installations classées pour la protection de l'environnement. Cette zone est concernée par la ZAC des Hauts-Noirs. Le règlement de cette ZAC sera à consulter avant tout aménagement.

La zone comprend deux secteurs :

- Un secteur UI1, au sud-est de la commune, est une zone destinée à accueillir des activités commerciales, artisanales et hôtelières. Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie sur ce secteur. Les informations graphiques et écrites contenues dans cette OAP définissent des principes que le projet devra prendre en compte dans un rapport de comptabilité et figurent sur le plan de zonage,
- Un secteur UI2, situé au nord du parc d'activité de Sologne.

ARTICLE UI 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Les installations et travaux divers ci-après :
 - Les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênants pour le voisinage,
 - Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales,
 - Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles,
 - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux destinés au logement des personnes dont une présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services,
 - L'installation d'anciens véhicules désaffectés,
 - L'installation de caravanes sans titre provisoire pour la durée d'une construction,
 - Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sport,
 - Les stands et champs de tir,
 - o Il sera fait exception :
 - pour les installations de jeux et de sports annexées aux entreprises,
 - pour les installations provisoires de chantier.
 - L'ouverture de toute carrière,
 - Les installations de campings soumises à autorisation,
 - Les établissements soumis à autorisation lorsqu'ils sont particulièrement dangereux, insalubres ou nuisant et susceptibles de présenter pour le voisinage des risques ou des nuisances graves.

En secteur **UI 1**, située au sud-est de la commune, sont interdites les activités industrielles.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les dépôts de matériaux s'ils sont associés à un bâtiment d'une activité économique et s'ils ne se trouvent pas en façade et ne dégradent pas l'espace visuel,
- Les transformations ou extensions d'établissement soumis à autorisation existants, lorsqu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances,
- Les transformations ou extensions de faible importance de constructions existantes à usage d'habitation ou de leurs annexes.

RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme,
- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable,
- Est considérée comme annexe une construction sur le même terrain que la construction principale, n'étant pas affecté à usage d'habitation et non contiguë à une construction principale (garage, abris de jardin, abris à vélo, remise à bois...)

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir :

- Accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile,
- La largeur de la voie ne peut être inférieure à 4 mètres et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 4 mètres de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain enclavé ne peut être constructible que s'il existe une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Le raccordement de la parcelle à la voirie externe comportera au moins une plate forme visible de la chaussée, de dimension permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

La largeur des voies publiques est fixée en fonction du trafic prévisible :

- L'emprise est de 15 mètres pour la voie principale,
- 9 mètres pour la voie secondaire en antenne.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

Elles devront comporter une bande cyclable.

Est interdit :

- Tout accès aboutissant à la ZAC des Hauts Noirs,
- Tout accès à la bretelle de raccordement de l'autoroute A71 à la départementale 2020,
- Tout accès sur le Chemin des Héraudières.
- L'accès, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers,
- Les voies et impasses sans aire de retournement.

ARTICLE UI 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessite une alimentation en eau potable.

- **Assainissement**

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, l'assainissement de toute construction à usage d'habitations et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prescriptions particulières ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement,
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction admise dans la zone est obligatoire. Le déversement à l'égout public d'eaux usées non domestiques doit être préalablement autorisé par la collectivité, concrétisé par la signature d'une convention d'assainissement.

Le rejet des eaux usées non traitées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

- **Eaux pluviales**

- Réseau collectif existant : Le raccordement à ce réseau de toute construction est obligatoire. Toute évacuation d'eaux pluviales dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est strictement interdite.
- Réseau collectif inexistant : Tout rejet doit être conforme aux prescriptions d'hygiène édictées par la loi en vigueur.

- **Electricité et téléphone**

Toute construction ou installation nouvelle qui doit être alimentée en électricité et en téléphone sera obligatoirement raccordée en souterrain aux réseaux publics.

En tout état de cause, les concessionnaires concernés doivent être consultés avant le commencement de tous travaux et pour tous projets.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à s'intégrer au paysage.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface ou la configuration d'une parcelle ne doit pas être de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines.

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

RAPPEL :

Le recul de 5 mètres imposé ci-dessous, pour certaines constructions, doit être compté depuis le parement extérieur des murs et (à l'exclusion des débordements de toiture s'il y a saillie) depuis leur limite extérieure.

Les constructions seront implantées à :

- 10 mètres de l'alignement de la voie d'accès à la ZAC et de la bretelle de raccordement de l'autoroute A 71 à la RD 2020,
- 6 mètres de l'alignement des autres voies en ce qui concerne les bâtiments à vocation artisanale,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies pour les bâtiments principaux,
- 5 mètres de l'alignement du chemin des Héraudières,
- 5 mètres de l'alignement pour les bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, services sociaux ou locaux techniques.

EXEMPTION :

- *Les ouvrages d'intérêt public et collectif.*

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

EXEMPTIONS :

- *S'il y a saillie (à l'exclusion des débordements de toiture peu importants), la distance horizontale minimale doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure,*
- *La hauteur des pointes de pignon et des ouvrage de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc. n'est pas à prendre en compte.*

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

1. La distance entre deux bâtiments implantés sur une même propriété devra répondre aux prescriptions des services de la Protection Civile. Cette distance ne sera pas inférieure à 5 mètres.
2. Sous réserve qu'il n'en résulte aucun risque ou aucune gêne en fonction de leur destination, les locaux non affectés à l'usage d'activités proprement dite doivent être éloignés des bâtiments principaux à une distance minimale de 6,00 mètres, lorsqu'ils ne sont pas incorporés ou accolés à ceux-ci,
3. Les bâtiments abritant en particulier les locaux à usage d'habitation, bureaux, cantine, services sociaux, etc. doivent être implantés de telle manière que leur éclairage et leur ensoleillement soient assurés dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions autorisées ne devra pas être supérieure à :

- 60 % pour les bâtiments artisanaux,
- 45 % de celle de la parcelle concernée pour les bâtiments d'activités.

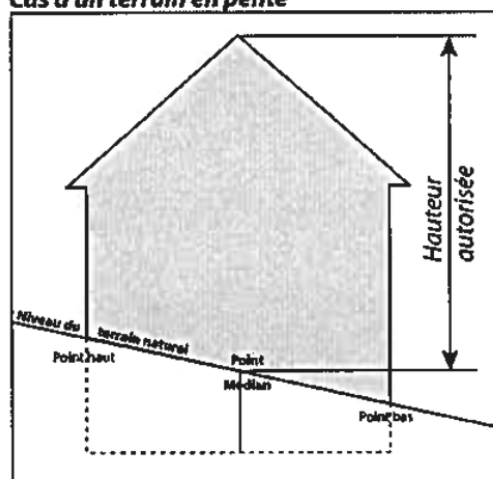
Dans tous les cas, le volume total construit n'excèdera pas 5 m³/m² de parcelle.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au faitage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus),
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul,
- La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel et le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,50 mètre.
- En zone UI, la hauteur des pointes de pignons des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, garde-corps, acrotères etc, n'est pas à prendre en compte.

Cas d'un terrain en pente



La hauteur maximale sera de 10 mètres.

La hauteur maximale autorisée des installations liées à une exposition commerciale est de 2 mètres. Cette limite peut être dépassée si l'activité abritée par la construction l'exige, sous réserve de prescriptions spéciales, l'aspect de la construction.

EXEMPTIONS :

- *Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt public et collectif,*
- *La hauteur maximale ne s'applique pas aux exceptions des dépassements imposés par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée.*

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme (respect du caractère des lieux avoisinants).

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée. Les différentes faces du bâtiment doivent être traitées avec le même soin et de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant interne qu'externe à la zone et des espaces libres ou plantés.

- Toitures et bardages

Les matériaux de toiture pour les constructions à usage professionnel, tels que les ateliers, hangars, doivent présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment.

Sont exclus les éléments de type plaques métalliques non protégés par un procédé industriel et les autres matériaux non teintés dans la masse.

- **Clôtures et portails**

RAPPEL :

Toute création de clôture est soumise à déclaration préalable.
Les clôtures en limite séparative doivent respecter le Code civil.

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

Les clôtures seront constituées :

- d'un grillage sur poteaux droits,
- D'une hauteur maximale de 2 mètres (sauf contraintes techniques).

Les clôtures sur voie publique :

- Seront doublées d'une haie vive d'essence régionale ou d'un massif de végétation avec arbres de haute tige.

La nécessaire adaptation des pratiques au changement climatique justifie d'avoir prioritairement recours à des essences locales bien adaptées. Pour connaître la liste des essences locales, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de la mairie.

EXEMPTIONS :

- *Les équipements et ouvrages d'intérêt public et collectif.*

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

RAPPEL :

Il y a obligation de réaliser des aires de stationnement pour les constructions à usage d'habitation

Les stationnements devront être réalisés en dehors des emprises publiques.

Dans le cas de réalisations accueillant du public, 5% des surfaces de stationnement seront réservés aux personnes à mobilité réduite.

Pour les diverses installations admises dans cette zone, il doit être aménagé sur la parcelle et en dehors des voies de communication, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement :

- des véhicules de livraison et de services,
- des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place ou un garage par logement.

Pour les autres cas :

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Il s'agira de prévoir 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher.

Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis une voie proche et/ou adjacente, les aires de stationnements tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être marqués par un écran végétal composé d'essences locales.

Les aires, les parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation de circulation, de sécurité et de traitement paysager. Il devra être planté un arbre par 90m² d'aire de stationnement.

L'organisation de l'implantation des constructions admises ainsi que l'organisation de la circulation et du stationnement sur la parcelle doivent permettre le stationnement et le passage des véhicules poids-lourds sur ladite parcelle.

EXEMPTIONS :

- *Bâtiments d'intérêt public et collectif.*

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il s'agit des voies, parkings et aires de manœuvre et de stockage.

Ces espaces ne devront pas rester en terre battue ; au maximum, ils seront traités en graves tout venant compactés et régles pour les aires de manœuvre et du stockage, et en enrobé pour les voies et parkings.

L'assainissement de ces espaces libres est obligatoire. Afin d'éliminer en partie le problème d'évacuation des eaux de ruissellement, dans la mesure du possible, les aires de grande surface seront entourées de haies ou de bandes de gazon.

Sauf impossibilité reconnue, les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces situés en bordure de la voie publique et en limite des zones habitées doivent être aménagés par des plantations comportant notamment des arbustes et des arbres à grand développement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 90m² de terrain affecté à cet usage.

Les autres espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 100m² de surface libre.

Pour permettre aux services concernés d'apprécier le caractère général des aménagements projetés, les plans de construction seront utilement complétés par le plan d'aménagement des espaces libres (plantations, engazonnement, mouvement de terres, etc.).

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

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

ARTICLE UI 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Non réglementé.

ARTICLE UI 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 5, alinéa 9 des dispositions générales.

ARTICLE UI 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 5, alinéa 10 des dispositions générales.

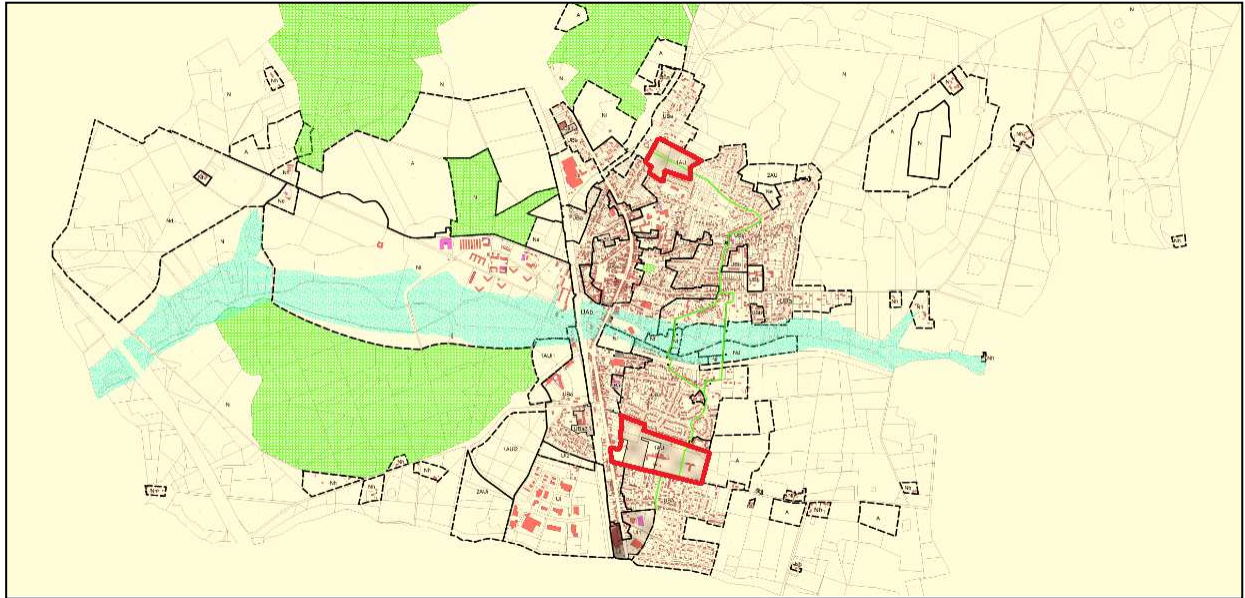
TITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

- Les zones 1AU : zones à vocation d'habitats
- Les zones 1AUI : zones à vocation économique
- La zone 2AU : zones à vocation d'habitats à long terme
- La zone 2AUI : zones à vocation économique à long terme

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU



Plan de zonage section 1AU

Caractères et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée destinée dans l'avenir à l'urbanisation à vocation d'habitat.

Ces zones sont destinées à être urbanisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et du respect des orientations d'aménagement définies dans le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (voiries, réseaux divers...), dont les prescriptions sont écrites dans la pièce 3 du PLU.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les exploitations agricoles,
- Les habitations légères de loisirs définies aux articles R. 421-2 et R. 421-9,
- Les constructions industrielles,
- Les parcs d'attractions,
- Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions-ventes de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules,
- Les carrières.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, médicalisées, de gymnastique et d'entrepôt sont autorisées sous réserve du respect de la loi relative à l'environnement (aérodéchets, bruits, etc.),
- Les extensions des bâtiments existants sous réserve d'être accolées au bâtiment existant,
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R. 111-40 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Dans le secteur 1AU, la densité minimale de logement à l'hectare est en cohérence avec les OAP :

- La densité minimale sur l'OAP N°2 – La Saulnerie – est de 10 logements/ha,
- La densité minimale sur l'OAP N°6 – Ancien Centre Médical des Pins – est de 18 logements/ha.

RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme,
- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable,
- Est considérée comme annexe une construction sur le même terrain que la construction principale, n'étant pas affecté à usage d'habitation et non contiguë à une construction principale (garage, abris de jardin, abris à vélo, remise à bois...)

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir :

- Accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile,
- La largeur de la voie ne peut être inférieure à 4 m et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 4 mètres de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain enclavé ne peut être constructible que s'il existe une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées, devront répondre aux exigences de sécurité, de ramassage des ordures etc. Leur largeur de plateforme devra être en accord avec le trafic existant.

Sont interdites :

- L'accès, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers,
- Les voies et impasse sans aire de retournement car elles ne présentent pas des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessite une alimentation en eau potable.

- **Assainissement**

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les constructions devront impérativement se raccorder au réseau collectif lorsque celui-ci est présent à proximité.

- **Eaux pluviales**

- Réseau collectif existant : le raccordement à ce réseau de toute construction est obligatoire.
- Réseau collectif inexistant : tout rejet doit être conforme aux prescriptions d'hygiène édictées par la loi en vigueur.

Il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'eaux usées.

- **Electricité et téléphone**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à s'intégrer au paysage.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Cette disposition s'applique aussi bien aux voies et emprises publiques qu'aux voies privées.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Dans le cas d'une parcelle jouxtant la rue François Blache, les constructions pourront s'implanter à l'alignement de cette voie.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des limites séparatives,
- soit avec une marge de recul minimum de 3 mètres.

Pour les annexes aux constructions à usage d'habitation, la marge de recul minimum est de 1 mètre, si la hauteur de la construction ne dépasse pas trois mètres à l'égout du toit.

EXEMPTIONS :

- *les extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.*

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

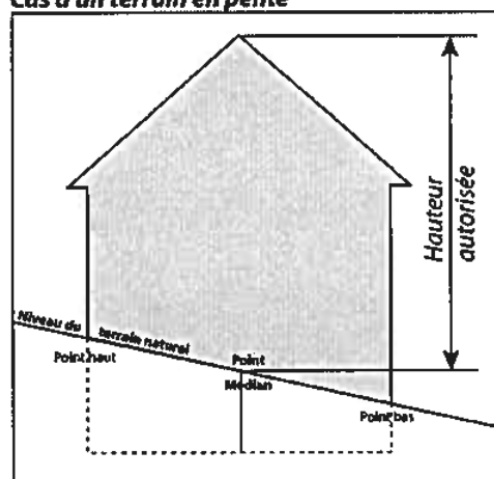
Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL :

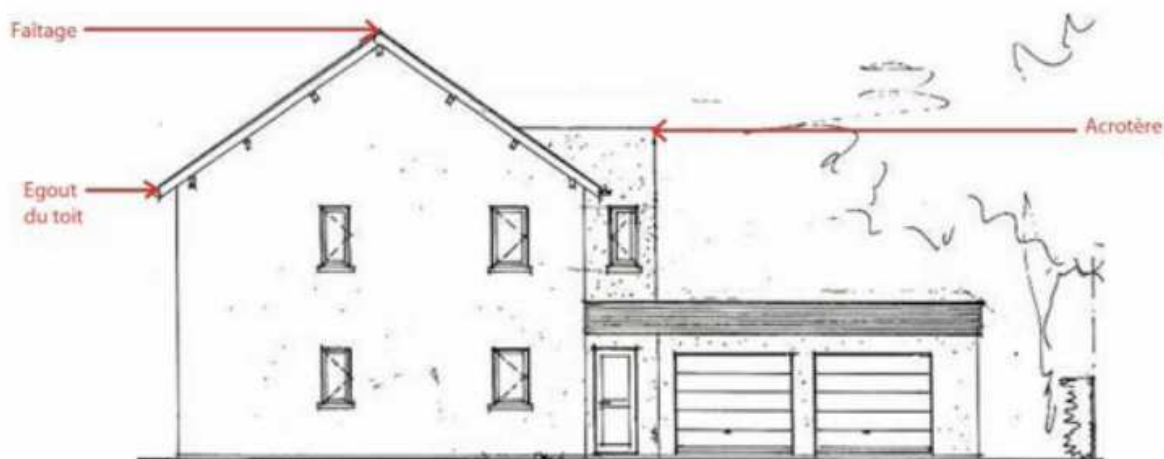
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au faitage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus),
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul,
- La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel et le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,50 mètre.

Cas d'un terrain en pente



La hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale autorisée des constructions avec toiture-terrasse est de 7 mètres à l'acrotère.



Source : CAUE 41

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

EXEMPTIONS :

- *Les bâtiments d'intérêt public et collectif.*

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

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

Les constructions utilisant le bois sont autorisées si elles bénéficient d'un travail architectural en amont du projet. Les pétitionnaires sont fortement invités à se rapprocher du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement pour bénéficier de conseil en la matière.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région,
 - l'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture,
 - l'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement,
 - Les maisons en bois de type « chalet de montagne » sont interdites.
- **Toitures**

Aspect général des toitures :

Les couvertures des constructions seront de ton terre cuite vieillie. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires, ni aux panneaux photovoltaïques, ni aux toitures végétalisées.

Des matériaux nouveaux présentant les mêmes aspects, forme et couleur que la tuile de ton terre cuite vieillie seront autorisés pour les constructions annexes.

En cas de réhabilitation, d'agrandissement ou de construction d'un bâtiment situé dans un secteur où les couvertures en ardoise dominant, ce matériau sera admis ainsi que tout matériau nouveau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise.

La toiture devra conservée le même ton.

Les couvertures translucides sont autorisées pour les vérandas et la couverture des piscines.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir :

- Deux pans,
- Une pente comprise entre 30° et 50° - sauf exception justifiées par la configuration du terrain,
- Une orientation de faitage principal devant s'harmoniser avec celle des faitages des constructions voisines - sauf dans le cas où l'implantation en pignon aurait été justifiée par la configuration du terrain.

EXEMPTIONS :

- *Bâtiment de moins de 20m²,*
- *Les toitures des bâtiments d'habitations seront à deux pans, avec une pente comprise entre 30 et 50 degrés sauf exception justifiée par la situation des immeubles (angles de rue appelant une croupe ou un retour de toiture par exemple).*

Les toitures des constructions à usage professionnel doivent avoir :

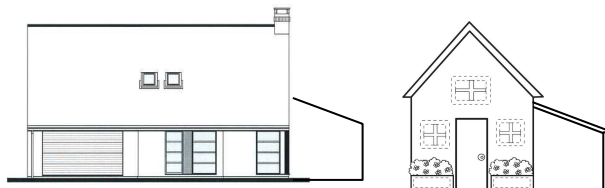
- Deux pans,
- Une pente comprise entre 30° et 50° - sauf exception justifiées par la configuration du terrain,
- Une orientation eu faitage principal devant s'harmoniser avec celle des faitages des constructions voisines - sauf dans le cas où l'implantation en pignon aurait été justifiée par la configuration du terrain.

EXEMPTIONS :

- *Bâtiment de moins de 20m²,*
- *Les toitures des bâtiments d'habitations seront à deux pans, avec une pente comprise entre 30 et 50 degrés sauf exception justifiée par la situation des immeubles (angles de rue appelant une croupe ou un retour de toiture par exemple).*
- *Les constructions à usage professionnel si elles sont implantées en limite de propriété et/ou adossées à une autre construction, pourront être couvertes par une toiture à un seul versant. Dans ce cas, la hauteur ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.*

Les toitures des constructions annexes doivent avoir :

- Une pente comprise entre 30 et 50 degrés pour les annexes à deux pans, accolées ou non à une habitation,
- Respecter le schéma ci-dessous, si elles sont accolées au pignon du bâtiment principal :



Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions annexes.

EXEMPTIONS :

- *Bâtiment de moins de 20m²,*
- *Les annexes professionnelles, si elles sont implantées en limite de propriété et/ou adossées à une autre construction, pourront être couvertes par une toiture à un seul versant. Dans ce cas, la hauteur ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.*
- *Les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas et les bâtiments annexes. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.*

- **Eclairage des combles**

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments de constructions voisines.

a) Réhabilitation et modification des constructions existantes :

Les lucarnes et les châssis devront être adaptés au style de l'immeuble et disposés en fonction de l'ordonnancement général propre à la façade.

b) Constructions nouvelles :

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture et les lucarnes ainsi que sur les façades « arrières » les outeaux de petites dimensions.

- **Les façades**

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Les enduits extérieurs devront :

- S'harmoniser avec l'environnement,
- Ils seront de préférence lissés ou grattés,
- Dans une teinte naturelle analogue à celle des enduits traditionnels à la chaux couleur beige clair.

Les devantures doivent s'intégrer parfaitement à la façade, respecter la composition et le découpage parcellaire. Les devantures neuves doivent dégager les dispositions architecturales anciennes et les mettre en valeur.

La couleur blanche pure est interdite.

- **Clôture et portails**

RAPPEL :

Toute création de clôture est soumise à déclaration préalable.
Les clôtures en limite séparative doivent respecter le Code civil.

Les clôtures et portails sur rue doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les clôtures seront choisies en fonction de la typologie de la rue dont elles sont un élément constitutif.

Sont admis :

- Les murs pleins de maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,00 m et 1,80 m traditionnels, soit constitués de matériau de type brique ou pierres appareillées, soit revêtus d'un enduit,
- Les clôtures constituées d'un mur bahut maçonné de 0,40 m à 0,60 m de hauteur, surmonté soit d'une grille peinte avec des couleurs non criardes ou vives ou de tons pastels tels que rose, mauve ...et doublé ou non d'une haie, soit d'un grillage peint doublé d'une haie, soit d'une haie doublée ou non d'un grillage, soit de lisse, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m,
- Les clôtures constituées uniquement d'une haie vive ne pourront dépasser 1,80 m de hauteur.

La nécessaire adaptation des pratiques au changement climatique justifie d'avoir prioritairement recours à des essences locales bien adaptées.

Pour connaître la liste des essences locales, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de la mairie.

- **Architecture d'aspect contemporaine**

Dans le cas de constructions, de réhabilitation ou d'extension inspirée d'une architecture contemporaine ou bio-climatique, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration avec les constructions voisines.

Les toitures terrasse pourront être autorisées sur les bâtiments, sous réserve d'une bonne intégration avec les constructions voisines.

ARTICLE 1AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

RAPPEL :

Les stationnements devront être réalisés en dehors des emprises publiques.
Dans le cas de réalisations accueillant du public, 5% des surfaces de stationnement seront réservés aux personnes à mobilité réduite.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1.5 place de stationnement ou de garage pour les logements collectifs,
- 2 places de stationnement ou de garage pour les logements individuels.

Pour les autres cas :

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis une voie proche et/ou adjacente, les aires de stationnements tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être marqués par un écran végétal composé d'essences locales.

Les aires, les parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation de circulation, de sécurité et de paysagement. Il devra être planté un arbre par 90m² d'aire de stationnement.

EXEMPTIONS :

- *Bâtiments d'intérêt public et collectif.*

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme.

Dans les espaces boisés non classés, sauf impossibilité reconnue, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences régionales devront être recherchées.

L'aménagement d'emplacements pour les espaces verts et les jeux peut être exigé pour les projets de constructions groupées (collectifs, bâtiments...).

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal devra comporter un traitement paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 90 m² de surface affectée à cet usage.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

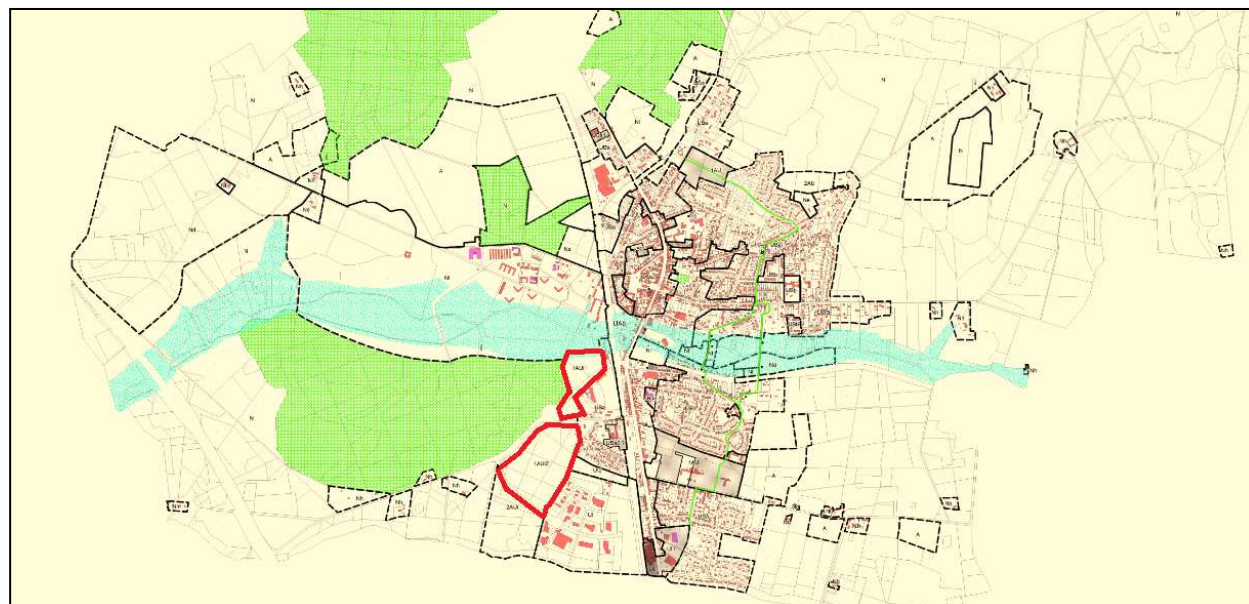
ARTICLE 1AU 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 5, alinéa 9 des dispositions générales.

ARTICLE 1AU 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 5, alinéa 10 des dispositions générales.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUi



Plan de zonage section 1AUi

Caractères et vocation de la zone :

Ces zones sont destinées à permettre le développement économique de la commune, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Cette zone abrite deux secteurs :

- Le secteur **1AUI1** à vocation artisanale, commerciale et hôtelière, projet d'intérêt public et collectif,
- Le secteur **1AUI2** à vocation artisanale, industrielle, commerciale, entrepôts et de bureaux.

ARTICLE 1AUI 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et le stationnement de caravane,
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage ; les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales ; les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles,
- Les constructions à usage d'habitation.

En zone **1AUI 1**, sont interdites les activités industrielles.

ARTICLE 1AUI 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les dépôts de matériaux s'ils sont associés à un bâtiment d'une activité économique et s'ils ne se trouvent pas en façade et ne dégradent pas l'espace visuel,
- Les constructions à vocation d'habitation à condition qu'elles soient intégrées ou adossées au bâtiment d'activité principale et nécessaire au gardiennage dans la limite d'un logement par entreprise. La superficie du logement ne doit pas être supérieure à la surface réservée à l'activité.

RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme,
- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable,
- Est considérée comme annexe une construction sur le même terrain que la construction principale, n'étant pas affecté à usage d'habitation et non contiguë à une construction principale (garage, abris de jardin, abris à vélo, remise à bois...)

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir :

- Accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile,
- La largeur de la voie ne peut être inférieure à 4 m et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 4 mètres de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain enclavé ne peut être constructible que s'il existe une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 10 mètres de plate-forme comportant une chaussée d'une largeur minimale de 7 mètres et des rayons en plans minimaux de 15 mètres sur l'axe.

Elles devront comporter une bande cyclable.

Sont interdites :

- L'accès, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers,
- Les voies et impasse sans aire de retournement car elles ne présentent pas des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUI 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessite une alimentation en eau potable.

- **Assainissement**

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux usées non domestiques doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et pourront, notamment, être subordonnés à un prétraitement approprié.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction admise dans la zone est obligatoire. Le déversement à l'égout public d'eaux usées non domestiques doit être préalablement autorisé par la collectivité, concrétisé par la signature d'une convention d'assainissement.

Le rejet des eaux usées non traitées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

- **Eaux pluviales**

- Réseau collectif existant : Le raccordement à ce réseau de toute construction est obligatoire.
Toute évacuation d'eaux pluviales dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est strictement interdite.
- Réseau collectif inexistant : Tout rejet doit être conforme aux prescriptions d'hygiène édictées par la loi en vigueur.

- **Electricité et téléphone**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à s'intégrer au paysage.

ARTICLE 1AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Cette disposition s'applique aussi bien aux voies et emprises publiques qu'aux voies privées.

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

ARTICLE 1AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter avec une marge de recul équivalente à la hauteur des constructions divisée par deux avec un recul minimum de cinq mètres.

ARTICLE 1AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sur le secteur 1AUi1, la hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'activités est de 12 mètres.

Sur le secteur 1AUi2, la hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'activités est de 15 mètres.

La hauteur maximale autorisée des mâts et pylônes est de 6 mètres.

EXEMPTIONS :

- *Les bâtiments d'intérêt public et collectif.*

ARTICLE 1AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR

- **Toitures et bardages**

Les matériaux des constructions à usage professionnel doivent :

- Présenter un aspect compatible avec l'environnement et l'architecture,

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérées, béton cellulaire, ne doivent pas rester apparents.

Sont interdit les éléments de type plaques métalliques non protégés par un procédé industriel et les autres matériaux non teintés dans la masse.

- **Clôtures et portails**

RAPPEL :

Toute création de clôture est soumise à déclaration préalable.
Les clôtures en limite séparative doivent respecter le Code civil.

Les clôtures et portails doivent :

- Etre conçues et traitées avec simplicité pas créé une gêne pour la circulation,
- Etre constitué d'un grillage sur poteaux droits dont la hauteur ne dépassera pas 2 mètres - sauf contraintes techniques particulières justifiées,
- Etre doublées d'une haie vive d'essence régionale ou d'un massif de végétation avec arbres de haute tige pour les clôtures sur la voie publique.

La nécessaire adaptation des pratiques au changement climatique justifie d'avoir prioritairement recours à des essences locales bien adaptées. Pour connaître la liste des essences locales, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de la mairie.

ARTICLE 1AUI 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

RAPPEL :

Les stationnements devront être réalisés en dehors des emprises publiques.
Dans le cas de réalisations accueillant du public, 5% des surfaces de stationnement seront réservés aux personnes à mobilité réduite.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1.5 place de stationnement ou de garage pour les logements collectifs,
- 2 places de stationnement ou de garage pour les logements individuels.

Pour les autres cas :

Le nombre de place sera défini en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Lors de leur réalisation en bordure de voie, ou visible depuis une voie proche et/ou adjacente, les aires de stationnements tels que les parcs de stationnement ou les parkings devront être marqués par un écran végétal composé d'essences locales.

Les aires, les parcs de stationnement ou les parkings devront se conformer aux règles en vigueur en termes de nombre de places, d'organisation de circulation, de sécurité et de paysagement. Il devra être planté un arbre par 90m² d'aire de stationnement.

EXEMPTIONS :

- *Bâtiments d'intérêt public et collectif.*

ARTICLE 1AUI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m².

Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

ARTICLE 1AUI 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S

Non règlementé.

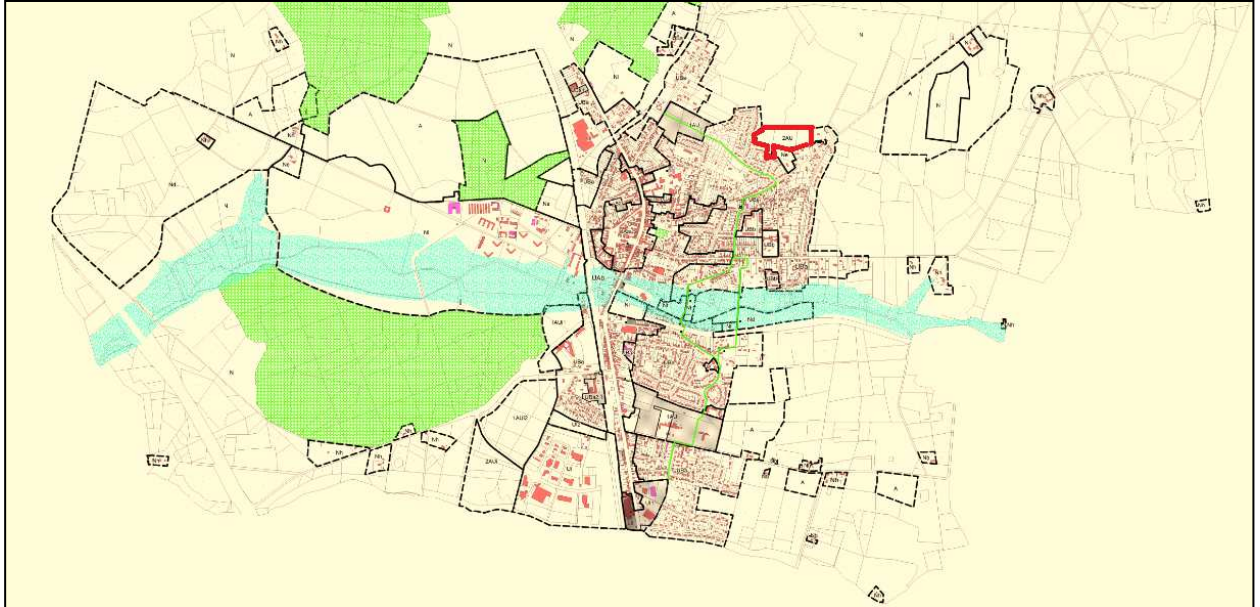
ARTICLE 1AUI 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 5, alinéa 9 des dispositions générales.

ARTICLE 1AUI 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 5, alinéa 10 des dispositions générales.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 2AU



Plan de zonage section 2AU

Caractères et vocation de la zone :

La zone 2AU comprend les parties de la zone naturelle peu ou pas équipée de Lamotte-Beuvron où l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat est envisagée à long terme sous réserve d'une évolution du PLU.

ARTICLE 2AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les exploitations agricoles,
- Les habitations légères de loisirs définies aux articles R. 421-2 et R. 421-9,
- Les constructions industrielles,
- Les parcs d'attractions,
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions-ventes de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules,
- Les carrières.

Est plus largement interdit, toutes constructions ou installations qui peuvent compromettre l'aménagement futur de la zone.

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

Sont admises :

- Les constructions, les installations techniques,
- Les installations et travaux divers constituant des équipements, des services publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont utiles à la desserte future de la zone,
- La reconstitution à l'identique des constructions existantes détruites après un sinistre,
- La réalisation de clôture.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir :

- Accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile,
- La largeur de la voie ne peut être inférieure à 4 m et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 4 mètres de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain enclavé ne peut être constructible que s'il existe une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées, devront répondre aux exigences de sécurité, de ramassage des ordures etc. Leur largeur de plateforme devra être en accord avec le trafic existant.

Sont interdites :

- **L'accès, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers,**
- **Les voies et impasses sans aire de retournement car elles ne présentent pas des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.**

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau potable**

Les branchements sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction requérant une alimentation en eau potable.

- **Assainissement**

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les constructions devront impérativement se raccorder au réseau collectif lorsque celui-ci est présent à proximité.

- **Eaux pluviales**

- Réseau collectif existant : le raccordement à ce réseau de toute construction est obligatoire.
- Réseau collectif inexistant : tout rejet doit être conforme aux prescriptions d'hygiène édictées par la loi en vigueur

Il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'eaux usées.

- **Electricité et téléphone**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à s'intégrer au paysage.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions pourront s'implanter à partir de l'alignement.

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

Les constructions pourront s'implanter à partir de la limite séparative.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des seuls aménagements et extensions autorisées ne pourront excéder la hauteur des constructions existantes auxquels ils se rattachent.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'Article r.111-21 du Code de l'Urbanisme (= respect du caractère des lieux avoisinants).

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

RAPPEL :

Les stationnements devront être réalisés en dehors des emprises publiques.

Dans le cas de réalisations accueillant du public, 5% des surfaces de stationnement seront réservés aux personnes à mobilité réduite.

Le nombre de place sera défini en fonction de besoins liés à l'aménagement ou l'extension autorisés (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

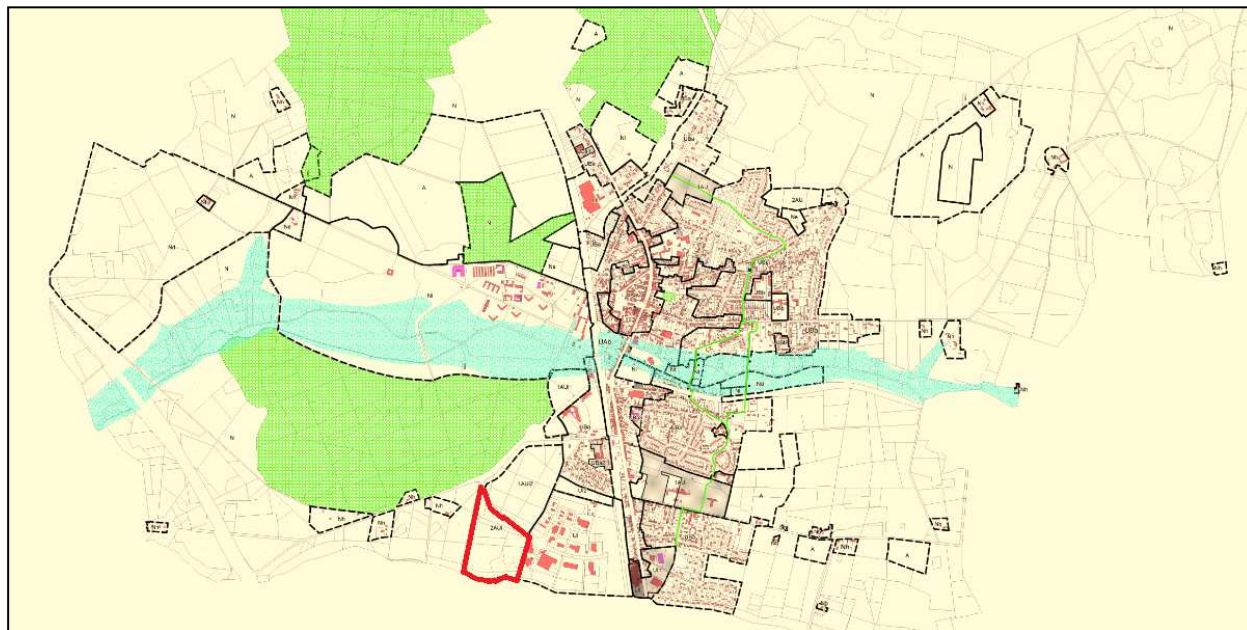
ARTICLE 2AU 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone 2AUi



Plan de zonage section 2AUi

Caractères et vocation de la zone :

La zone 2AUI comprend les parties de la zone naturelle peu ou pas équipée de Lamotte-Beuvron où l'extension de l'urbanisation à vocation artisanale, industrielle, commerciale, d'entrepôts et de bureaux, est envisagée à long terme sous réserve d'une évolution du P.L.U.

ARTICLE 2AUI 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les constructions ou installations sur ces zones sont interdites.

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

Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont utiles à la desserte future de la zone.

ARTICLE 2AUI 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

ARTICLE 2AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions devront s'implanter avec une marge de recul équivalente à la hauteur des constructions divisée par deux, avec un recul minimum de cinq mètres.

ARTICLE 2AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE 2AUI 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

RAPPEL :

Les stationnements devront être réalisés en dehors des emprises publiques.

Dans le cas de réalisations accueillant du public, 5% des surfaces de stationnement seront réservés aux personnes à mobilité réduite.

Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

ARTICLE 2AUI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 2AUI 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

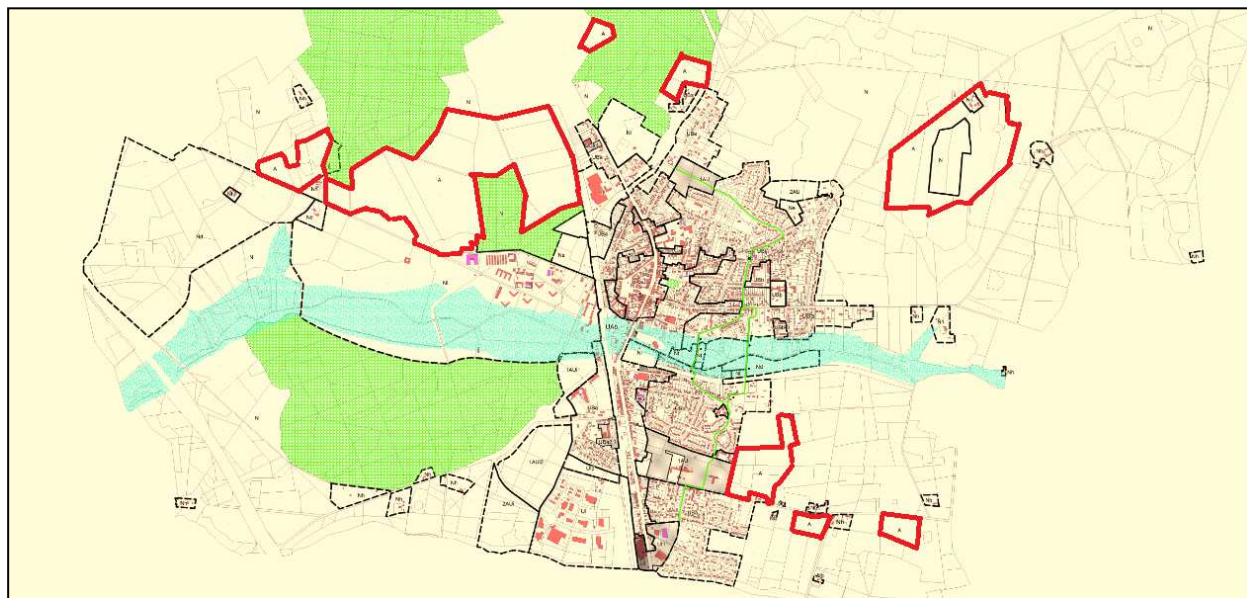
Non règlementé.

ARTICLE 2AUI 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A



Plan de zonage section A

Caractères et vocation des zones :

Les zones A sont des zones naturelles, économiquement productives, à préserver en vue d'y maintenir ou d'y développer une activité agricole, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Ces zones sont réservées aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'activité agricole et non mentionnées à l'article A2.

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

- Les constructions destinées au logement de l'exploitant lorsque cette proximité est nécessaire à l'exploitation agricole (superficie, matériels requis, la notion de surveillance constante et de sécurité, etc.),
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

RAPPEL :

- Les démolitions sont soumises à autorisation,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme,
- L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable,
- Est considérée comme annexe une construction sur le même terrain que la construction principale, n'étant pas affecté à usage d'habitation et non contiguë à une construction principale (garage, abris de jardin, abris à vélo, remise à bois...)

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit :

- avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Les voies présenteront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessite une alimentation en eau potable.

- **Assainissement**

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- **Eaux pluviales**

- Réseau collectif existant : Le raccordement à ce réseau de toute construction est obligatoire.
- Réseau collectif inexistant : Tout rejet doit être conforme aux prescriptions d'hygiène édictées par la loi en vigueur.

Il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'eaux usées.

- **Electricité et téléphone**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à s'intégrer au paysage.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome, conforme aux normes en vigueur.

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

Cette disposition s'applique aussi bien aux voies et emprises publiques qu'aux voies privées.

Les constructions à usage d'habitation doivent :

- Etre implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Les constructions à usage d'activités agricoles doivent :

- Etre implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

EXEMPTIONS :

- *Les extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.*

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

Les constructions et équipements techniques, tels que les pompes à chaleur ou les groupes électrogènes, doivent être implantés avec un recul minimum de 10 mètres.

EXEMPTIONS :

- Les extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

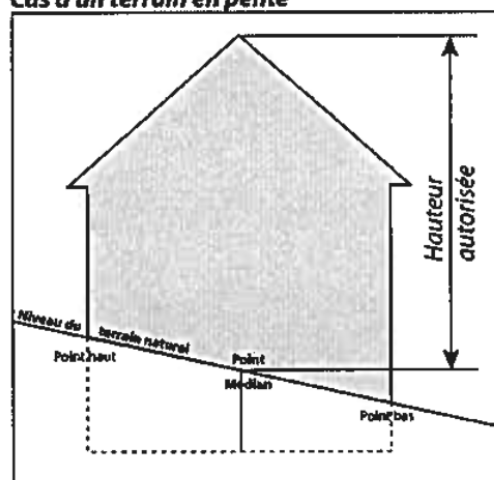
Non règlementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au faitage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus),
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul,
- La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel et le niveau du plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,50 mètre.

Cas d'un terrain en pente



La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est rez de chaussée + combles ne doivent pas dépasser 9 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage agricole est de 15 mètres.

Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

EXEMPTIONS :

- Bâtiments d'intérêt public et collectif.

Généralités :

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

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture,
- l'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

→ Les bâtiments agricoles

Les toitures des bâtiments agricoles doivent comporter une pente minimum de 10°. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions remplissant les critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (toitures-terrasses végétalisées, panneaux solaires...).

EXEMPTIONS :

- *Les silos,*
- *Les tunnels nécessaires pour abriter les animaux.*

→ Les maisons d'habitation

- Toitures

Aspect général des toitures :

Les couvertures des constructions seront de ton terre cuite vieillie. Cette disposition ne s'applique pas aux capteurs solaires, ni aux panneaux photovoltaïques, ni aux toitures végétalisées.

Des matériaux nouveaux présentant les mêmes aspects, forme et couleur que la tuile de ton terre cuite vieillie seront autorisés pour les constructions annexes.

En cas de réhabilitation, d'agrandissement ou de construction d'un bâtiment situé dans un secteur où les couvertures en ardoise dominent, ce matériau sera admis ainsi que tout matériau nouveau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise.

La toiture devra conservée la même tonalité.

Les couvertures translucides sont autorisées pour les vérandas et la couverture des piscines.

Les châssis de toits seront à dominante verticale et devront être de type à encastrer.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir :

- Deux pans,
- Une pente comprise entre 30° et 50° - sauf exception justifiées par la configuration du terrain,
- Une orientation de faîtage principal devant s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines - sauf dans le cas où l'implantation en pignon aurait été justifiée par la configuration du terrain.

EXEMPTIONS :

- *Bâtiment de moins de 20m²,*
- *Les toitures des bâtiments d'habitations seront à deux pans, avec une pente comprise entre 30 et 50 degrés sauf exception justifiée par la situation des immeubles (angles de rue appelant une croupe ou un retour de toiture par exemple).*

Les toitures des constructions à usage professionnel doivent avoir :

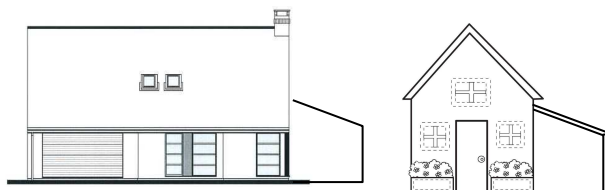
- Deux pans,
- Une pente comprise entre 30° et 50° - sauf exception justifiées par la configuration du terrain,
- Une orientation eu faitage principal devant s'harmoniser avec celle des faitages des constructions voisines - sauf dans le cas où l'implantation en pignon aurait été justifiée par la configuration du terrain.

EXEMPTIONS :

- *Bâtiment de moins de 20m²,*
- *Les toitures des bâtiments d'habitations seront à deux pans, avec une pente comprise entre 30 et 50 degrés sauf exception justifiée par la situation des immeubles (angles de rue appelant une croupe ou un retour de toiture par exemple).*
- *Les constructions à usage professionnel si elles sont implantées en limite de propriété et/ou adossées à une autre construction, pourront être couvertes par une toiture à un seul versant. Dans ce cas, la hauteur ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.*

Les toitures des constructions annexes doivent avoir :

- Une pente comprise entre 30 et 50 degrés pour les annexes à deux pans, accolées ou non à une habitation,
- Respecter le schéma ci-dessous, si elles sont accolées au pignon du bâtiment principal :



Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions annexes.

EXEMPTIONS :

- *Bâtiment de moins de 20m²,*
- *Les annexes professionnelles, si elles sont implantées en limite de propriété et/ou adossées à une autre construction, pourront être couvertes par une toiture à un seul versant. Dans ce cas, la hauteur ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.*
- *Les toitures à un pan seront autorisées pour les vérandas et les bâtiments annexes. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.*

- **Les façades**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local,
- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses ou agglomérées, de parpaings ... est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture,
- La dominante de la couleur des enduits des façades et des murs de clôture doit être neutre,
- Les bardages bois ou métalliques doivent présenter un ton mat.

Les constructions à usage agricole : les bardages utilisés doivent présenter une harmonie avec les constructions existantes.

- **Eclairage des combles**

Les châssis, les lucarnes ne doivent pas, par leurs dimensions, proportions et nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments de constructions voisines.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le pan de la toiture et les lucarnes ainsi que sur les façades « arrières » les outeaux de petites dimensions.

- **Clôture et portails**

RAPPEL :

Toute création de clôture est soumise à déclaration préalable.
Les clôtures en limite séparative doivent respecter le Code civil.

Les clôtures et portails sur rue :

- Doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage,
- Les clôtures seront choisies en fonction de la typologie de la rue dont elles sont un élément constitutif.

Sont admis :

- Les murs pleins de maçonnerie d'une hauteur comprise entre 1,00 mètre et 1,80 mètre traditionnels, soit constitués de matériau de type brique ou pierres appareillées, soit revêtus d'un enduit,
- Les clôtures constituées d'un mur bahut maçonné de 0,40 mètre à 0,60 mètre de hauteur, surmonté soit d'une grille peinte avec des couleurs non criardes ou vives ou de tons pastels tels que rose, mauve ... et doublé ou non d'une haie, soit d'un grillage peint doublé d'une haie, soit d'une haie doublée ou non d'un grillage, soit de lisse, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 mètre.
- Les clôtures constituées uniquement d'une haie vive ne pourront dépasser 1,80 mètre de hauteur.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

La nécessaire adaptation des pratiques au changement climatique justifie d'avoir prioritairement recours à des essences locales bien adaptées.

Pour connaître la liste des essences locales, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de la mairie.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

RAPPEL :

Les stationnements devront être réalisés en dehors des emprises publiques.
Dans le cas de réalisations accueillant du public, 5% des surfaces de stationnement seront réservés aux personnes à mobilité réduite.

Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts, stockages et bâtiments d'activité agricole devront être accompagnés d'un traitement végétal (haie par exemple) favorisant leur insertion dans le paysage.

Les haies vives seront constituées d'essences champêtres.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

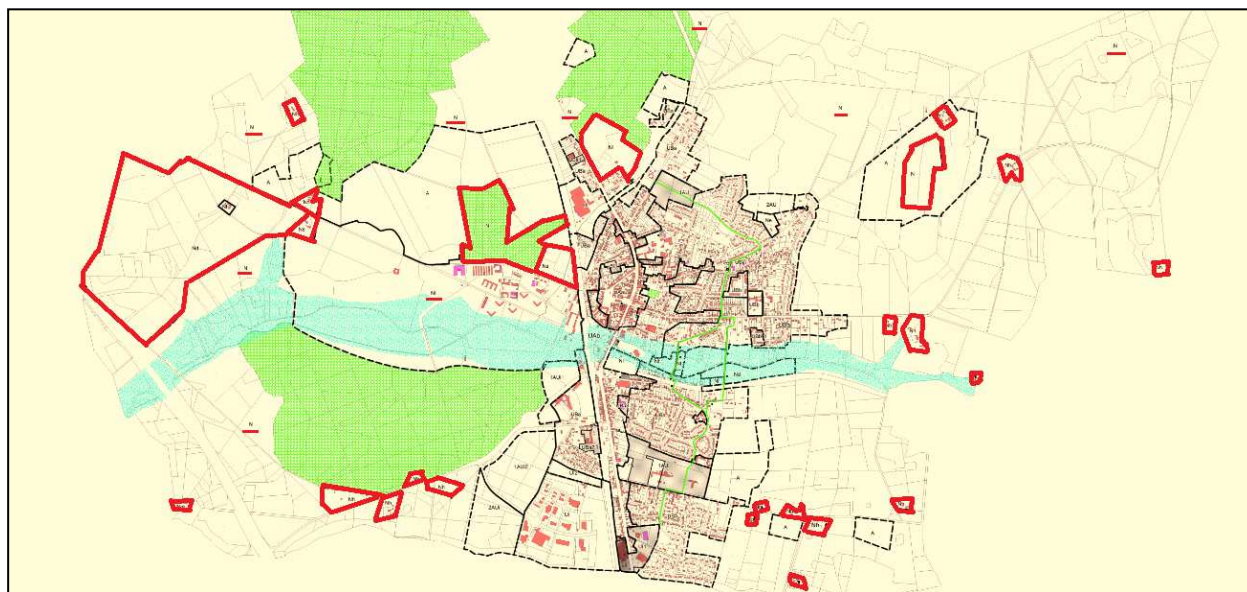
Se référer à l'article 5, alinéa 9 des dispositions générales.

ARTICLE A 16 : LES OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 5, alinéa 10 des dispositions générales.

TITRE 5:
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N



Plan de zonage section N

Caractères et vocation des zones :

Les zones N sont des zones naturelles à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Elle comprend 5 secteurs :

- Le secteur **Nd**, autorisant les constructions légères démontables,
- Le secteur **Ne**, à vocation d'équipements collectifs et d'intérêt collectif,
- Le secteur **Nh**, à vocation d'habitat où seules les annexes et les extensions des constructions existantes sont autorisées,
- Le secteur **Nl**, à vocation d'équipements sportifs et de loisirs,
- Le secteur **Nt**, à vocation d'hébergement touristique.

Des dispositions devront être prises pour réduire la vulnérabilité des constructions au regard du risque d'inondation dans les secteurs concernés par le risque d'inondation du Beuvron.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

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

Dans toute la zone N, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à la pratique agricole sous réserve qu'elles n'émettent pas de nuisances,
- Les constructions et installations nécessaires à la pratique forestière,
- Les constructions devant abriter des animaux ou pour stocker du fourrage devront être closes sur 3 côtés maximum, ne pas avoir de dalle au sol et être implantées à plus de 25 mètres des limites des zones U et AU, sous réserve du respect des dispositions de l'article N 9,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation et leur destination soient compatibles avec la préservation de l'environnement.

En secteur Nd, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations démontables liées aux activités de loisirs,
- Les aires de stationnement,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli ou détruit après sinistre,
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.

En secteur Ne, seules sont autorisées :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli ou détruit après sinistre,
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux constructions et installations autorisées,
- Les équipements collectifs et d'intérêt collectif.

En secteur Nh, seules sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes accolées au bâtiment principal,
- La construction et l'extension d'annexes (abris de jardin, de piscines, de garages, d'ateliers, d'appentis, etc.),
- Le changement de destination des bâtiments existants,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli ou détruit après sinistre,
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.

En secteur Nl, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs,
- Les aires de stationnement,
- Le changement de destination et la modification des constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli ou détruit après sinistre,
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.

En secteur Nt, seules sont autorisées :

- Les terrains aménagés de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs,
- Les aires de stationnement,
- Les constructions et installations liées au bon fonctionnement des activités d'hébergement, de restauration et de tourisme,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli ou détruit après sinistre,
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux constructions et installations autorisées.

Les aires de stationnement restent soumises à autorisation.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit :

- Avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

Sont interdites :

- L'accès, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers,
- Les voies et impasses sans aire de retournement car elles ne présentent pas des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessite une alimentation en eau potable.

- **Assainissement**

En l'absence de réseau collecteur, l'assainissement autonome devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- **Eaux pluviales**

Réseau collectif existant : Le raccordement à ce réseau de toute construction est obligatoire.

Réseau collectif inexistant : Tout rejet doit être conforme aux prescriptions d'hygiène édictées par la loi en vigueur.

Il est interdit d'évacuer des eaux pluviales dans les ouvrages d'eaux usées.

- **Electricité et téléphone**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau public de distribution.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à s'intégrer au paysage.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de trois mètres par rapport aux voies publiques.

EXEMPTIONS :

- *Les extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.*

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de trois mètres par rapport à la limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

En secteur Nd, Ne, Ni et Nt :

Non réglementé.

En secteur Nh :

L'emprise au sol des abris pour animaux sera de 30 m² maximum.

L'emprise totale des extensions et des nouvelles annexes créées ne devra pas dépasser 40 m² par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU et ne pas excéder 80% de la surface au sol existante et en aucun cas, 150m².

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**En secteur Ne et Nt :**

La hauteur **maximum** autorisée d'une construction ne doit pas dépasser 8 mètres au point le plus haut de la construction.

En secteur Nd :

La hauteur **maximum** autorisée d'une construction ne doit pas dépasser 4 mètres au point le plus haut de la construction.

En secteur Nh :

Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants autorisés à l'article N 2, la hauteur maximale autorisée sera à 9 mètres à l'égout du toit. Sauf incohérences liées à l'architecture locale.

La hauteur des constructions d'abri de jardin, de garage, d'ateliers, d'appentis et de bâtiments techniques liées aux piscines est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur de ceux-ci est calculée à l'aplomb de la côte moyenne de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

En secteur Ni :

Non règlementé.

En secteur Nh :

Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants autorisés à l'article N 2, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction existante.

La hauteur des constructions d'abri de jardin, de garage, d'ateliers, d'appentis et de bâtiments techniques liées aux piscines est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur de ceux-ci est calculée à l'aplomb de la côte moyenne de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**• Généralités**

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région,
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture,
- l'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

• Aspect architectural**Secteur Ne :**

Non règlementé.

Secteur Nd, Ni et Nt :

Les constructions, ainsi que les clôtures, de par leur situation, leur architecture ou leurs dimensions, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ainsi, une intégration dans le paysage est demandée.

Secteur Nh :

Les constructions seront conformes à l'article UA11.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être proportionnel aux besoins des constructions et installations et devra être assuré en dehors des voies publiques.

En secteur Nd, Ne, Ni et Nh :

Non règlementé.

Secteur Nt :

Il s'agira de prévoir 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Des adaptations pourront être admises en cas d'existence de parc de stationnement ouverts au public à proximité.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**En secteur Ne et Nt :**

Non règlementé.

En secteur Nd et Ni :

Non règlementé.

ARTICLE N 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer à l'article 5, alinéa 9 des dispositions générales.

ARTICLE N 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Se référer à l'article 5, alinéa 10 des dispositions générales.