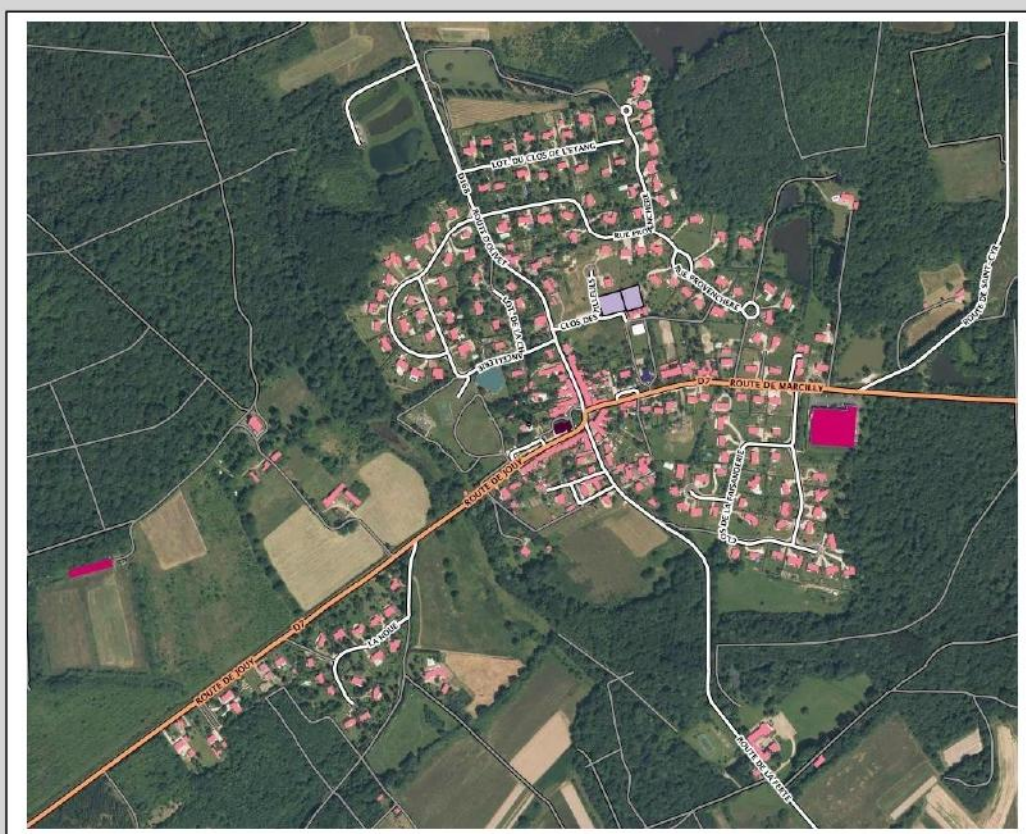


P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

4

REGLEMENT



Document validé par le Conseil Municipal du 19 février 2018
et approuvé Conseil Communautaire du 20 mars 2018

Dernière procédure : DPMEC n°2 approuvée le 10 mars 2026
par le Conseil Communautaire

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Chapitre I – Règlement de la zone UA.....	7
Chapitre II – Règlement de la zone UB.....	16
Chapitre III – Règlement de la zone UE.....	25
Chapitre IV – Règlement de la zone UI.....	31
Chapitre V – Règlement des zones de la ZAC de Limère	37
TITRE III – REGLEMENT DES ZONES A URBANISER	68
Règlement de la zone 1AU	68
TITRE IV – REGLEMENT DE LA ZONE N	76
TITRE V – REGLEMENT DE LA ZONE A.....	90
TITRE VI – LEXIQUE	95

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune d'Ardon.

ARTICLE 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1 - Les règles de ce plan d'occupation des sols (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol à l'exception des articles rappelés ci- dessous qui restent applicables.

Article R.111.2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111.3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111.5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies

publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R.111.13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

2.2 - Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

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

En outre, la commune d'Ardon est comprise dans sa partie sud, dans le périmètre sensible, créé par arrêté préfectoral du 26 octobre 2009 « site Natura 2000 Sologne ».

2.4 - En dehors des espaces urbanisés situés le long de l'autoroute A 71 (dans les bandes de 100 mètres de part et d'autre de l'axe) et le long de la RD 2020 (dans les bandes de 75 mètres de part et d'autre de l'axe) les dispositions particulières de l'article L.111.6 du code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE 3 – Division du territoire en zones – terrains classés comme espaces boisés à conserver – emplacements réservés

3.1 - Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées par le plan de zonage.

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

- la zone UA,
- la zone UB qui comporte un secteur UBa, UBb et UBc,
- la zone UE,
- la zone UI,
- la zone Uz qui comporte des secteurs UCz, UDz, ULz, USz, NLz, NSz et Nz

Les zones à urbaniser

- la zone 1AUa,
- la zone 1AUb,
- la zone 1AUc,

Les zones naturelles

- la zone N qui comporte les secteurs Nc, Ng, Nh, Nm, N* et N**.

Les zones agricoles

- les zones A.

3.2 - Figurent également sur le plan de zonage :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

ARTICLE 4 – Adaptations mineures

4.1 - Les articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4.2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – Isolement acoustique des bâtiments d'habitation

Les voies très bruyantes au sens de l'arrêté du 6 octobre 1978, sur le territoire de la commune d'Ardon sont les suivantes : voies très bruyantes type I (autoroute A 71 et RD 2020).

ARTICLE 6 – Rappels généraux

L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable pour toutes les zones. Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à autorisation. Les démolitions des constructions classées « éléments de paysage » sont soumises à permis de démolir.

Dans la zone de bruit de l'autoroute A 71, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

En dehors des espaces urbanisés situés le long de l'autoroute A 71 (dans les bandes de 100 m de part et d'autre de l'axe) s'appliquent les interdictions particulières de l'article L.111.6 du code de l'urbanisme.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES URBAINES**

Chapitre I – Règlement de la zone UA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine peu étendue correspondant au centre ancien d'Ardon. Elle reçoit en plus de l'habitat des activités notamment de commerce et de service compatibles avec le caractère urbain de la zone. Les bâtiments peuvent être implantés en ordre continu. Cette zone est entièrement desservie par un réseau d'assainissement.

Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts, sauf si nécessaires à une activité existante ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les démolitions de nature à compromettre un élément du patrimoine architectural ;
- Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié et annexé au PLU, sans mesure compensatoire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les dépôts et décharges de tous types.

Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions de quelque destination que ce soit, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UA1 ;
- Les projets d'intérêt collectif ou général ;

- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée au sens de l'article L111.15 du code de l'urbanisme ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- Les activités à domicile, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc), aucun danger pour les personnes ou les biens, et qu'elles soient compatibles avec la tranquillité du voisinage.

Article UA3 – Accès et voirie

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

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

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

Article UA4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement :

- a) **Eaux usées** : les effluents doivent être évacués au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- b) **Eaux pluviales** : les eaux pluviales doivent être dirigées sur le réseau public d'eaux pluviales.

4.3 Electricité :

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Télécommunication :

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

Article UA5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait est autorisée. Dans ce cas la continuité bâtie devra être assurée à l'alignement, par des bâtiments ou des murs (dont la hauteur sera comprise entre 1,4 et 1,8 mètre de hauteur, en fonction d'une recherche d'harmonisation et de cohérence avec l'existant), ou par les deux.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles et dans le cas d'extension de bâti existant non conforme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite séparative, avec façade aveugle.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- au moins 6 m lorsque la façade comporte au moins une baie,
- au moins 3 m en cas de façade aveugle.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre 2 constructions, situées sur une même propriété, doit être au moins égale à :

- 6 m si une des deux façades comporte des baies ;
- 3 m, si elle n'en comporte pas.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Article UA10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues. La hauteur des constructions principales est limitée à 8,5 mètres au faîtage (R+1).

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 4,5 mètres au faîtage, à l'exception des bûchers, abris et cabanons qui ne pourront excéder 2,5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA11 – Aspect extérieur

11.1 D'une façon générale, l'aspect des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit 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. Les types d'architectures représentatives d'une autre région ne sont pas autorisés.

Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son

environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

11.2 Dispositions particulières :

11.2.1 Constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs dépendances et constructions existantes.

Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0.40 m, cette hauteur étant mesurée au droit de la façade dans sa partie la plus enterrée dans le cas de terrains en pente.

Les toitures des constructions seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 40° et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que les lucarnes, terrassons, croupes et vérandas, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction. Le débordement latéral des toitures ne devra pas dépasser 0.30 m.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en « appentis ») ; il en est de même pour les annexes isolées de moins de 12 m² et de moins de 2.50 m de hauteur au faîtage.

Les toitures, sauf pour les vérandas, seront réalisées soit en petite tuile plate (au minimum 40 au m²) terre cuite ou béton, soit en ardoises naturelles rectangulaires, soit en matériaux d'aspect similaire. En tout état de cause, les matériaux tels que fibrociment, shingle, bardeaux d'asphalte, tôles ondulées ou non, sont interdits.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Leur largeur devra être inférieure à leur hauteur. Les « chiens assis » et lucarnes rampantes sont interdits.

Les châssis de toit sont admis.

Les cheminées doivent être simples et bien proportionnées, en cohérence avec les matériaux de couverture.

Les enduits de ravalement doivent être de teinte claire (le blanc pur étant exclu).

Les menuiseries extérieures ne doivent pas être peintes avec des couleurs criardes.

Les citernes à gaz, fuel domestique et les combustibles devront être masqués par un écran de verdure.

11.2.2 Les constructions diverses.

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances sont soumises à l'ensemble des règles ci-dessus.

11.2.3 Les antennes paraboliques.

Elles doivent être implantées de façon discrète de préférence sur les souches de cheminées et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.2.4 Les clôtures.

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein, ou d'un mur bahut de 0.60 m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage, d'une claire voie ou de lames ajourées en bois ou d'aspect bois. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 m.

La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 m.

Sous réserve de l'application de l'article 11.1, des dispositions ne respectant pas l'article 11.2 pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité
- Les extensions ou aménagements de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique
- Les établissements publics et communaux
- Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement

Article UA12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute création ou transformation de l'existant nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

Habitat	Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m ² . Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 40m ² .
Activité	Au moins 1 place non couverte par tranche de 30m ² de surface de plancher.

La loi Grenelle II rend obligatoire la réalisation d'un espace de stationnement des vélos sécurisé dans les constructions neuves depuis 2012. Cette obligation concerne les immeubles d'habitations neufs ayant un parc de stationnement automobile réservé aux occupants, ainsi que les bureaux (permis de construire postérieur au 01/07/2012).

Article L111-5-2 et R111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ; Arrêté du 20 février 2012.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les cycles (habitat et activités) :

- 3 % de la surface plancher.

Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure lorsque celui-ci dépasse la demi-unité.

Article UA13 – Espaces libres – plantations

Les arbres existants doivent être préservés autant que possible. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 30% de la surface non bâtie.

En Espace Boisé Classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à "déclaration préalable".

Tout défrichement en espace boisé classé (EBC) est interdit en application du L.130-1 du code de l'urbanisme, seul les équipements indispensables à la forêt (L.341-2 du code forestier) peuvent être réalisés.

Article UA14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UA-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

Energies nouvelles, climatisation, citernes de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, à condition d'en prévoir une insertion esthétiquement optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, (pompes à chaleur, citernes etc.) ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (elles seront masquées par un écran végétal) ni causer de nuisance sonore ou visuelle au voisinage.

Article UA-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications lorsqu'ils existent.

Chapitre II – Règlement de la zone UB

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux extensions récentes du bourg d'Ardon. Elle regroupe l'urbanisation linéaire le long des voies publiques et divers lotissements récents. Elle est destinée à recevoir de l'habitat ainsi que des activités compatibles avec le caractère urbain de la zone.

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts, sauf si nécessaires à une activité existante ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les démolitions de nature à compromettre un élément du patrimoine architectural ;
- Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au plan sans mesure compensatoire suffisante ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les dépôts et décharges de tous types.

Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

Sont admis sous condition :

- Les constructions de quelque destination que ce soit, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UB1 ;
- Les projets d'intérêt collectif ou général ;
- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés ;

- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ; notamment boulangerie, laverie, etc. et si les locaux sont intégrés à l'habitat ;
- Les activités à domicile, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc.), aucun danger pour les personnes ou les biens, et qu'elles soient compatibles avec la tranquillité du voisinage.

Article UB3 – Accès et voirie

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

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

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

Article UB4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement :

- a) **Eaux usées** : les effluents doivent être évacués au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- b) **Eaux pluviales** : les eaux pluviales doivent être dirigées sur le réseau public d'eaux pluviales. En l'absence de réseau public recevant les eaux pluviales ou si les capacités du réseau ne permettent pas d'accueillir les eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

4.3 Electricité :

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Télécommunications :

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

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m en retrait de l'alignement.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le cas de bâti existant non conforme.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative dans le cas de murs aveugles, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- au moins 6 m lorsque la façade comporte au moins une baie ;
- au moins 3 m en cas de façade aveugle.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, mais la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 6 m.

EXEMPTIONS pour toutes les zones, UBa, UBb et UBc :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les locaux poubelles.

Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre 2 constructions, situées sur une même propriété, doit être au moins égale à :

- 6 m si une des deux façades comporte au moins une baie ;
- 3 m, si elle n'en comporte pas.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les garages et annexes aux bâtiments principaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les locaux communs aux opérations de logements.

Article UB9 – Emprise au sol

En UBa et UBc :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

En UBb :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain.

Article UB10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

La hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faîtage (R+1+C) et 6 mètres à l'acrotère pour les éventuels toits terrasse.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 4,5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère, à l'exception des bûchers, abris et cabanons qui ne pourront excéder 2,5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB11 – Aspect extérieur

11.1 D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit 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. Les types d'architectures représentatives d'une autre région ne sont pas autorisés.

11.2 Dispositions particulières

11.2.1 Constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs dépendances et constructions existantes.

Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0.40m, cette hauteur étant mesurée au droit de la façade dans sa partie la plus enterrée dans le cas de terrains en pente.

Dépendances :

Dans le secteur UBa, les annexes isolées sont interdites, à l'exception des bassins, des piscines non couvertes, des bâtiments de moins de 12m² et des locaux communs aux opérations de logements. Les bâtiments annexes de toute nature, supérieurs à 12m², devront être accolés à la construction principale (garage, chaufferie, buanderie, bûcher...).

Les toitures :

- Les toitures à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 40 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes et vérandas, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction. Le débordement latéral des toitures ne devra pas dépasser 0.30 m.

Ces prescriptions peuvent toutefois ne pas être appliquées pour des projets non traditionnels d'architecture de qualité s'intégrant de façon satisfaisante dans le site bâti.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en « appentis ») ; il en est de même pour les bâtiments annexes tels que bûchers, abris, cabanons, de moins de 2.50 m de hauteur au faîtage. Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 30°.

Les matériaux tels que fibrociment, schingle, bardeaux d'asphalte, tôles ondulées ou non, sont interdits sauf pour les annexes isolées de moins de 12m².

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les lucarnes gerbières sont autorisées ; les « chiens assis » également, sous réserve que les « joues » de la lucarne ne soit pas recouvertes du même matériau que la couverture (tuiles ou ardoises), mais plutôt enduites. Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les châssis de toit sont admis.

Les cheminées doivent être simples, et bien proportionnées, en cohérence avec les matériaux de couverture.

Les enduits de ravalement doivent être de teinte claire (le blanc pur étant exclu).

Les menuiseries extérieures ne doivent pas être peintes avec des couleurs criardes.

Les citernes à gaz, fuel domestique et les combustibles devront être masqués par un écran de verdure ou enterrés.

11.2.2 Les constructions diverses :

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances sont soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, les dispositions particulières de l'article 11.2.1 ne s'appliquent pas aux constructions destinées à un service public.

11.2.3 Les antennes paraboliques :

Elles doivent être implantées de façon discrète de préférence sur les souches de cheminées et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.2.4 Les clôtures :

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète.

Les clôtures simples en grillage sont autorisées, ainsi que les haies naturelles ou les lices. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 m. Les piliers des portails et portillons d'accès ne pourront pas dépasser une hauteur de 1.80 m.

La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 m.

Sous réserve de l'application de l'article 11.1, des dispositions différentes de l'article 11.2 pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité

- Les extensions ou aménagements de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique
- Les établissements publics et communaux
- Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement

Article UB12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places par logement.
- dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

Pour toute nouvelle opération, des aires de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, la loi Grenelle II rend obligatoire la réalisation d'un espace de stationnement des vélos sécurisé dans les constructions neuves depuis 2012. Cette obligation concerne les immeubles d'habitations neufs ayant un parc de stationnement automobile réservé aux occupants, ainsi que les bureaux (permis de construire postérieur au 01/07/2012).

Article L111-5-2 et R111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ; Arrêté du 20 février 2012.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les cycles (habitat et activités) :

- 3 % de la surface plancher.

Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure lorsque celui-ci dépasse la demi-unité.

Article UB13 – Espaces libres – plantations

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Obligation de planter :

- Il y a obligation de planter 1 arbre pour 100 m² de terrain non bâti (superficie réservée au jardin), sauf en cas d'accès au stationnement. Les arbres fruitiers doivent être privilégiés.
- Les haies plantées doivent être obligatoirement multi-espèces.
- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 40% de la surface non bâtie.

En Espace Boisé Classé, les coupes et abattages d 'arbres sont soumis à "déclaration préalable ".

Tout défrichement en espace boisé classé (EBC) est interdit en application du L.130-1 du code de l'urbanisme, seul les équipements indispensables à la forêt (L.341-2 du code forestier) peuvent être réalisés.

Article UB14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UB-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Energies nouvelles, climatisation, citernes de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, à condition d'en prévoir une insertion esthétiquement optimale en accord avec l'architecture et en rapport avec

l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie (pompes à chaleur, citernes etc) ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (elles seront masquées par un écran végétal) ni causer de nuisance sonore ou visuelle au voisinage.

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

Les éoliennes individuelles ne sont pas autorisées.

Article UB-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications lorsqu'ils existent.

Chapitre III – Règlement de la zone UE

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif ou général, et aménagements d'espaces publics.

Article UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitat ;
- Les nouvelles constructions à usage commercial et activités de service ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;

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

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

Sont admis sous condition d'intégration paysagère :

- Les équipements d'intérêt collectif ou général, ainsi que les services publics.
- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

Article UE-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

Article UE-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement :

a) Eaux usées : les effluents doivent être évacués au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

b) Eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être dirigées sur le réseau public d'eaux pluviales. En l'absence de réseau public recevant les eaux pluviales ou si les capacités du réseau ne permettent pas d'accueillir les eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

4.3 Electricité :

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Télécommunications :

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

Article UE-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions seront implantées à au moins 5 m de l'alignement sauf pour les constructions techniques

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.

Article UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 6 mètres.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.

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

Non réglementé.

Article UE-9 : Emprise au sol.

Non réglementé.

Article UE-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues. La hauteur des constructions principales est limitée à 12 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Dispositions générales

- Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les reconstructions après sinistre ou après démolition ainsi que les aménagements autorisés devront respecter ou n'utiliser que les matériaux identiques aux matériaux qui constituaient les bâtiments initiaux. Il en sera de même pour les pentes, matériaux des toitures, les gouttières, les volets et les ouvrants.

Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UE-12 : Stationnement des véhicules, et cycles.

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

Le nombre de places motorisés et non motorisés correspondra aux besoins liés à l'activité en dehors des voies publiques.

Par ailleurs, la loi Grenelle II rend obligatoire la réalisation d'un espace de stationnement des vélos sécurisé dans les constructions neuves depuis 2012. Cette obligation concerne les immeubles d'habitations neufs ayant un parc de stationnement automobile réservé aux occupants, ainsi que les bureaux (permis de construire postérieur au 01/07/2012).

Article L111-5-2 et R111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ; Arrêté du 20 février 2012.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les cycles (habitat et activités) :

- 3 % de la surface plancher.

Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure lorsque celui-ci dépasse la demi-unité.

Article UE-13 : Espaces libres et plantations

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

En Espace Boisé Classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à "déclaration préalable".

Tout défrichement en espace boisé classé (EBC) est interdit en application du L.130-1 du code de l'urbanisme, seul les équipements indispensables à la forêt (L.341-2 du code forestier) peuvent être réalisés.

Article UE-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UE-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

Energies nouvelles, climatisation, citernes de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques. L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, à condition d'en prévoir une insertion esthétiquement optimale en accord avec l'architecture et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie (pompes à chaleur, citernes etc.) ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (elles seront masquées par un écran végétal) ni causer de nuisance sonore ou visuelle au voisinage.

Article UB-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications lorsqu'ils existent.

Chapitre IV – Règlement de la zone UI

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à accueillir des activités artisanales et industrielles, des entrepôts et des bureaux. Elle est actuellement occupée en totalité par une entreprise industrielle.

Elle comprend un secteur U1a, situé au Sud-Est du territoire communal, qui concerne le site de l'entreprise Thales dans le cadre de son extension. Ce site comprend des contraintes propres à son activité qui est implantée principalement sur la commune voisine de La Ferté-Saint-Aubin. Cette zone inclut ses propres équipements en matière d'assainissement.

Article UI1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation. Les lotissements à usage d'habitation.
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes. Les parcs d'attractions.
- Les carrières et extraction de matériaux. Les exploitations agricoles.

Article UI2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

Sont admis sous condition dans la zone UI :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles, d'entrepôts et de bureaux sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou d'inconvénients incompatibles avec le caractère résidentiel des zones d'habitations voisines.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux s'ils correspondent à l'activité de la zone et sous réserve que la hauteur du dépôt ne dépasse pas la hauteur de la clôture.
- Les constructions et installations nécessaires à un service public et les projets d'intérêt collectif ou général. Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

Sont admis sous condition dans le secteur U1a :

Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, de bureaux, les installations annexes et les installations classées qui sont liées à l'activité pyrotechnique exercée dans ce secteur, ou compatibles avec cette activité au regard des risques engendrés par celle-ci.

Les dépôts et stockages de matériaux s'ils correspondent à une activité exercée dans la zone, sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 5 mètres.

Article UI3 – Accès et voirie

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

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

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

Article UI4 – Desserte par les réseaux

4.1 *Alimentation en eau potable :*

Les installations industrielles requérant une alimentation en eau potable doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées sur l'unité foncière concernée.

4.2 *Assainissement :*

4.2.1 Eaux usées domestiques

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

4.2.2 Eaux usées industrielles

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

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

4.3 *Electricité :*

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 *Télécommunication :*

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

Article UI5 – Caractéristique des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UI6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'alignement, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, etc...

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UI7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m.

Cette distance minimale est portée à 10 m lorsque ces limites séparent la zone industrielle d'une zone d'habitation.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UI8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m.

En secteur Ula : non réglementé.

Article UI9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

En secteur Ula : l'emprise au sol maximale autorisée pour toute construction admise est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Article UI10 – Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus, ne peut excéder 10 m.

En secteur Ula : cette hauteur absolue est fixée à 15 m.

Article UI11 – Aspect extérieur

11.1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111.27 du code de l'urbanisme.

11.2 Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée. Un aménagement paysager sera imposé entre la zone UI et les zones urbanisées.

11.3 Clôtures

Les clôtures ayant une hauteur maximale de 2 m seront constituées par un grillage. Elles pourront comprendre à leur base une plaque de ciment dont la hauteur hors sol n'excède pas 0.40 m. En façade sur route et le long des zones d'habitat, les clôtures devront être doublées par une haie vive.

Article UI12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Pour toute nouvelle opération, des aires de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, la loi Grenelle II rend obligatoire la réalisation d'un espace de stationnement des vélos sécurisé dans les constructions neuves depuis 2012. Cette obligation concerne les immeubles d'habitations neufs ayant un parc de stationnement automobile réservé aux occupants, ainsi que les bureaux (permis de construire postérieur au 01/07/2012).

Article L111-5-2 et R111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ; Arrêté du 20 février 2012.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les cycles (habitat et activités) :

- 3 % de la surface plancher.

Le nombre de places est arrondi à l'unité supérieure lorsque celui-ci dépasse la demi-unité.

En secteur U1a : le stationnement n'est pas réglementé.

Article UI13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

13.1 Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés.

13.2 Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement seront obligatoirement engazonnées à concurrence de 10% de la surface parcellaire au moins. Le nombre minimum d'arbres à planter sera d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée.

En Espace Boisé Classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à "déclaration préalable".

Tout défrichement en espace boisé classé (EBC) est interdit en application du L.130-1 du code de l'urbanisme, seul les équipements indispensables à la forêt (L.341-2 du code forestier) peuvent être réalisés.

13.3 En secteur U1a : le traitement des espaces libres et des plantations n'est pas réglementé.

Article UI14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UI-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

Energies nouvelles, climatisation, citernes de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, à condition d'en prévoir une insertion esthétiquement optimale en accord avec l'architecture et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie (pompes à chaleur, citernes etc) ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (elles seront masquées par un écran végétal) ni causer de nuisance sonore ou visuelle au voisinage.

Article UI-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications lorsqu'ils existent.

Chapitre V – Règlement des zones de la ZAC de Limère

Caractère de la zone ULz :

ZAC de Limère : La zone ULz est réservée à l'implantation de constructions et bâtiments liés aux activités de loisirs ou sportives : Golf, Tennis, ainsi qu'aux équipements d'accompagnement (club house) et aux constructions destinées à l'hébergement (hôtels).

Les règles et dispositions du présent chapitre s'appliquent aux équipements publics ou d'intérêt général et aux ouvrages d'utilité publique.

Article ULz1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les activités industrielles.
- Les constructions présentant un caractère provisoire ou précaire.
- Les dépôts de véhicules.
- L'exploitation de toute carrière.
- Le camping et le caravanning.
- Les dépôts d'hydrocarbures à l'exclusion de ceux nécessaires pour le chauffage et le secours.

Article ULz2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

Sont admis sous condition d'intégration paysagère :

- L'édification des clôtures est soumise aux déclarations prévues par les articles L422-1 et suivants et R422-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usages de loisirs-tourisme-détente-sport-culture- hôtellerie.
- Les services et équipements en rapport avec l'activité pratiquée ou nécessaires à son fonctionnement.
- Les constructions à usage d'habitation à condition que celles-ci soient destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements.
- Les équipements publics ou d'intérêt général et les ouvrages d'utilité publique.

Par ailleurs, sont admises les occupations et autorisations du sol énoncées ci-dessus, à la condition de respecter la surface de plancher maximale constructible définie dans le dossier de ZAC de Limère :

La surface de plancher (SDP) maximale constructible dans le secteur ULz a été fixée à 13.000 m². La SDP affectée aux différents programmes réalisés (Balnéades, hôtel, équipements du golf) est de 9 936 m², portant le reliquat de SDP pouvant être attribué sur le secteur ULz à 3 064 m².

Article ULz3 – Accès et voirie

1. Accès (doivent être conformes à l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme)

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de fluidité du trafic.

2. Voirie

Toutes les constructions à réaliser devront être desservies par des voies publiques ou privées répondant à leur importance et à leur destination et accessibles aux véhicules de service (défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères).

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

La sécurité des piétons et le passage des handicapés doivent être assurés par des aménagements suffisants.

Article ULz4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation.

4.2 Assainissement :

- a) **Eaux usées** : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- b) **Eaux pluviales** : Les eaux pluviales doivent être évacuées jusqu' au collecteur public, dans les caniveaux, fossés ou autre ouvrages prévus à cet effet.

4.3 Réseaux divers :

Pour toute opération nouvelle, les réseaux de distribution eau, électricité, téléphone, assainissement et le cas échéant de gaz et de télévision, doivent être souterrains.

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

Article ULz5 – Caractéristique des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article ULz6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les marges de recul, quand elles existent, sont inscrites au règlement graphique du PLU.

Article ULz7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être réalisées soit sur une ou deux limites séparatives de propriété, soit en retrait de ces limites.

Si les constructions sont réalisées en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article ULz8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article ULz9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article ULz10 – Hauteur des constructions

10.1 Conditions de mesure

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou remblayé, jusqu'au faitage.

10.2 La hauteur susceptible d'être autorisée, mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 20 m.

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

Article ULz11 – Aspect extérieur

11.1 Généralités

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

Par la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

11.2 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; si l'acquéreur souhaite en réaliser, elles seront constituées de haies vives ou d'arbustes et doublées d'un grillage d'une hauteur maximum de 2m.

Article ULz12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'activité, du personnel et des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'ensemble des parkings à réaliser pour la zone ULZ doit permettre le stationnement de 500 véhicules. Les aires de stationnement devront être fractionnées en unités de surface inférieures ou égales à 500 m².

Article ULz13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Les boisements les plus intéressants devront être conservés.

Les aires de stationnement des véhicules non réalisées sous boisement seront plantées à raison d'un arbre pour 100 m².

Article ULz14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article ULz15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

Article ULz16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications lorsqu'ils existent.

Caractère de la zone NLz

ZAC de Limère : La zone NLz est réservée à l'emprise du parcours de golf et est inconstructible.

Article NLz1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous types de constructions ou bâtiments.

Article NLz2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition d'intégration paysagère, les aménagements légers d'infrastructure, permettant le bon entretien et le bon fonctionnement du parcours de golf.

Article NLz3 – Accès et voirie

Le terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de fluidité du trafic.

Article NLz4 – Desserte par les réseaux

Sans objet

Article NLz5 – Caractéristique des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article NLz6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Article NLz7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Article NLz8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article NLz9 – Emprise au sol

Sans objet

Article NLz10 – Hauteur des constructions

Sans objet

Article NLz11 – Aspect extérieur

Non réglementé

Article NLz12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'activité, du personnel et des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article NLz13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Les boisements les plus intéressants devront être conservés.

Les aires de stationnement des véhicules non réalisées sous boisement seront plantées à raison d'un arbre pour 100 m².

Article NLz14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article NLz15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article NLz16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Sans objet.

Caractère de la zone UDz

ZAC de Limère : Le secteur UDz est réservé à l'accueil d'activités et de services tertiaires et secondaires non polluants et non nuisants et aux équipements et services d'accompagnement de ces activités.

Les règles et dispositions du présent chapitre s'appliquent également aux équipements publics ou d'intérêt général et aux ouvrages d'utilité publique.

Article UDz1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions présentant un caractère provisoire ou précaire.
- Les dépôts de véhicules.
- Les implantations d'entreprises dont les constructions sont seulement à usage d'entrepôts.
- L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.
- Le camping et le caravanning.
- Les dépôts d'hydrocarbures à l'exclusion de ceux nécessaires pour le chauffage et le secours.

Article UDz2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

Sont admis sous condition d'intégration paysagère :

- Les constructions à usage de bureaux, activités de services, de recherche, d'enseignement et d'activités industrielles, sous réserve que les activités aient des nuisances ou un fonctionnement compatibles avec le caractère général de la zone (les notions de gêne et de nuisance seront appréciées en fonction de l'environnement existant ou prévu).
- Les restaurants d'entreprise et tous les services et équipements en rapport avec l'activité pratiquée ou nécessaire à son bon fonctionnement.
- Les équipements commerciaux et hôteliers, à l'exclusion des ventes d'hydrocarbures.
- Les constructions à usage d'habitation, destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance de l'établissement.
- Les constructions à usages de loisirs, de tourisme, de détente, de sport et de culture.

- Les dépôts d'hydrocarbures nécessaires à l'activité de l'établissement et conforme à la réglementation en vigueur.
- Les équipements publics ou d'intérêt général et les ouvrages d'utilités publiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.
- Les constructions à usage d'hébergement.

Par ailleurs, sont admises les occupations et autorisations du sol énoncées ci-dessus, à la condition de respecter la surface de plancher maximale constructible définie dans le dossier de ZAC de Limère :

La surface de plancher (SPD) maximale constructible dans le secteur UDz a été fixée à 170 000 m², lors de la révision du PAZ approuvée le 18 janvier 1995.

La SPD affectée aux différents programmes réalisés est de 149 895 m², portant le reliquat de SPD pouvant être attribué sur le secteur UDz à 20 105 m².

Article UDz3 – Accès et voirie

1. Accès (doivent être conformes à l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de fluidité du trafic. Aucun accès direct à la RD 2020 n'est autorisé.

2. Voirie

Toutes les constructions à réaliser devront être desservies par des voies publiques ou privées répondant à leur importance et à leur destination et accessibles aux véhicules de service (défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères).

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

La sécurité des piétons et le passage des personnes handicapées doivent être assurés par des aménagements suffisants.

Article UDz4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation.

4.2 Assainissement :

a) Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

b) Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent être évacuées jusqu'au collecteur public, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations industrielles doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur ou fossés.

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

4.3 Réseaux divers :

Pour toute opération nouvelle, les réseaux de distribution eau, électricité, téléphone, assainissement et le cas échéant de distribution de gaz et de télévision doivent être souterrains.

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

Article UDz5 – Caractéristique des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UDz6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la RD 2020

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 35 m de l'axe de cette voie. L'implantation des bassins nécessaires à la gestion des eaux pluviales notamment est autorisée sur cette emprise.

Le long des autres voies.

Le long de voies existantes, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 20 m de l'axe de cette voie.

Le long des voies nouvelles, les constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à alignement.

Dans ces marges de recul ne pourront être réalisées que les bâtiments de services nécessaires à l'activité (gardiennage, entretien).

Article UDz7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article UDz8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article UDz9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à réaliser sera égale ou inférieure à 30 % de la surface totale de la parcelle.

Article UDz10 – Hauteur des constructions

10.1 Condition de mesure :

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

10.2 Hauteur absolue :

- a) La hauteur des constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 15 mètres.
- b) Ne sont pas soumis à ces règles les constructions, installations et équipements dont les nécessités techniques d'utilisation justifient une hauteur plus importante (antennes, souches de cheminées...).

Article UDz11 – Aspect extérieur

11.1 Généralités :

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

Par la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

11.2 Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite réaliser, elles seront constituées de haies vives ou d'arbustes et doublées ou non d'un grillage simple de type soudé plastifié vert à maille rectangulaire.

Article UDz12 – Stationnement

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- a) Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- b) Pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers. Il doit être aménagé au minimum :
 - Logements : 2 places par logement

- Bureaux : 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette
- Industrie : 40 % de la surface du plancher hors œuvre nette
- Commerces : 20 places de stationnement pour 1 000 m² de surface commerciale brute

Au maximum et en fonction des besoins de l'activité : L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement pourra atteindre la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

- Hôtels-restaurants :
 - o 1 place de stationnement par chambre
 - o 1 place pour 10 m² de surface hors œuvre nette de restaurant
- Établissement d'enseignement : 15 places par classe et 1 par emploi administratif.
- Hébergement : 1 place de stationnement pour 2 chambres.

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

Lorsque la parcelle est déjà boisée, les places de stationnement seront réalisées sous les boisements existants.

Article UDz13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Les portions de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espaces non construits.

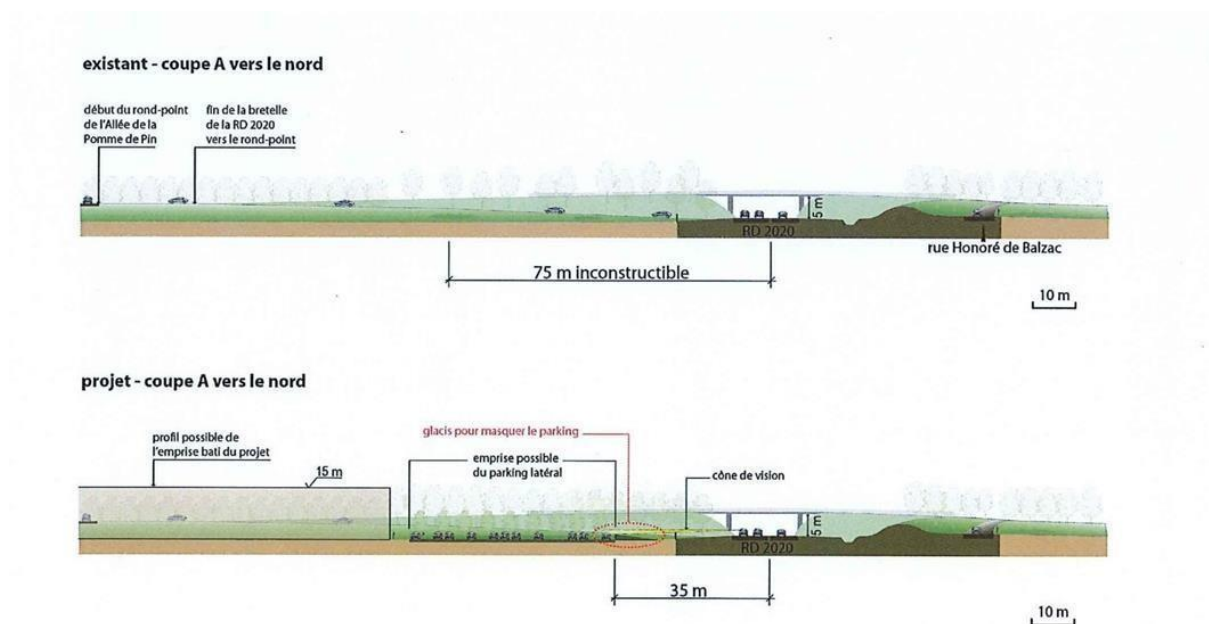
Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager structurant de façon à réduire l'impact visuel des parkings (par exemple haie basse, bosquets, alignement d'arbres).

Lorsque sur les espaces ouverts de la ZAC en bordure de la RD2020, l'implantation des parkings est rendue nécessaire, la surface aménagée pour le stationnement sera masquée par un muret de soutènement accompagné d'un glacis enherbé (voir coupe de principe suivante) sur la bande non aedificandi des 35 mètres.

Après relevé des boisements, il devra être conservé les plus beaux sujets, afin de valoriser l'aspect paysager de cette zone d'activités.

En particulier, il conviendra de préserver la bande boisée située au nord de la zone, le long de la RD 2020. Le maintien des autres sujets sera défini en fonction des perceptions visuelles à mettre en œuvre depuis la RD 2020 et le carrefour giratoire.



Article UDz14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UDz15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

Article UDz16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications lorsqu'ils existent.

Caractère de la zone UCz (ex : ZC)

La zone UCz est destinée à la réalisation de constructions à usage d'habitation et aux constructions destinées à l'hébergement et à leurs équipements et services d'accompagnement.

Elle comprend en plus trois sous-secteurs :

- *UCza : réservé à la réalisation de constructions individuelles groupées ;*
- *UCzb : correspondant au lotissement existant de « l'Allée de Limère » ;*
- *UCzc : réservé à la construction individuelle ou à la réalisation de programmes d'hébergement et à leurs équipements et services d'accompagnement.*

Les règles et dispositions du présent chapitre s'appliquent aux équipements publics ou d'intérêt général et aux ouvrages d'utilité publique.

Article UCz1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les activités industrielles de toutes natures.
- Les activités commerciales, sauf dans le sous-secteur UCzc en ce qui concerne les activités d'hébergement, d'hôtellerie et de restauration.
- Les constructions présentant un caractère provisoire ou précaire.
- Les dépôts de véhicules.
- Les campings et les caravanings.
- Les dépôts d'hydrocarbures, à l'exception de ceux nécessaires pour le chauffage et le secours.

Article UCz2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

Sont admis sous condition d'intégration paysagère :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Dans le sous-secteur UCzc, les constructions d'hébergement de tourisme, hôtellerie et leurs annexes, ainsi que leurs équipements et services d'accompagnement.
- Les équipements publics ou d'intérêt général et les ouvrages d'utilité publique.
- Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus,

ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.

- Constructions existantes : sont autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation limitées à 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du P.L.U.

Par ailleurs, sont admises les occupations et autorisations du sol énoncées ci-dessus, à la condition de respecter la surface de plancher maximale constructible définie dans le dossier de ZAC de Limère :

La surface de plancher (SDP) maximale constructible dans la zone UCz a été fixée à 32 000 m².

La SDP affectée aux différents programmes réalisés est de 27 461 m², dont 27 051 m² sur la commune d'Ardon, portant le reliquat de SDP pouvant être attribué sur le secteur UCz à 4 539 m².

Article UCz3 – Accès et voirie

1. Accès (doivent être conformes à l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et fluidité du trafic.

2. Voirie

Toutes les constructions à réaliser devront être desservies par des voies publiques ou privées répondant à leur importance et à leur destination et accessibles aux véhicules de service (défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères).

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

La sécurité des piétons et le passage des personnes handicapées doivent être assurés par des aménagements suffisants.

Article UCz4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation.

4.2 Assainissement :

- a) Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- b) Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent être évacuées jusqu'au collecteur public, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet.

4.3 Réseaux divers :

Pour toute opération nouvelle, les réseaux de distribution eau, électricité, téléphone, assainissement et le cas échéant de distribution de gaz et de télévision doivent être souterrains.

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

Article UCz5 – Caractéristique des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UCz6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UCz, les constructions pourront, soit être édifiées à l'alignement, soit respecter un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement.

Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables et aucune prescription particulière n'est imposée, dans les secteurs UCza et UCzb, ainsi que dans le secteur UCzc en cas de réalisation de programmes d'hébergement de tourisme, hôtellerie et leurs annexes, et à leurs équipements et services d'accompagnement.

Article UCz7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être réalisées, soit sur une ou deux limites séparatives de propriété, soit en retrait de ces limites.

Si les constructions sont réalisées en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points dans le cas où elle est inférieure à 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit de modifications dans le secteur UCzb ou d'extensions de bâtiments existants, les modifications peuvent ne pas respecter ces règles, à conditions :

- Que les marges de recul existantes ne soient pas diminuées.
- Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.

Article UCz8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article UCz9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UCz10 – Hauteur des constructions

10.1 Condition de mesure :

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

10.2 La hauteur des constructions susceptibles d'être autorisées, mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 12 m correspondant à une construction maximum de R+1.

Ne sont pas soumis à ces règles les constructions, installations et équipements dont les nécessités techniques d'utilisation justifient une hauteur plus importante.

Article UCz11 – Aspect extérieur

11.1 Généralités :

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

Par la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

11.2 Clôtures

Les clôtures en alignement sur rue ne sont pas obligatoires.

Article UCz12 – Stationnement

Le nombre de places de stationnement correspondra au minimum à 2,2 places par logement, dont une place couverte et 0.2 place banalisée réalisée sur l'espace collectif.

Dans le sous-secteur UCzc et dans le cas de réalisation de programmes d'hébergement de tourisme, hôtellerie et leurs annexes, ainsi que leurs équipements et services d'accompagnement, il sera exigé 1 place de stationnement par unité d'hébergement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités annexes, du personnel et des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UCz13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Les parties de terrains non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espaces non construits.

Après relevé des boisements, il devra être conservé les plus beaux sujets, afin de valoriser l'aspect paysager de cette zone d'habitat.

Article UCz14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UCz15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

Article UCz16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications lorsqu'ils existent.

Caractère de la zone USz

La zone USz correspond aux activités et installations existantes lors de la création de la ZAC = INRA et PTT. Ne seront autorisées que les constructions nouvelles liées aux activités existantes.

Les règles et dispositions du présent chapitre s'appliquent aux équipements publics ou d'intérêt général et aux ouvrages d'utilité publique.

Article USz1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les activités industrielles de toute nature.
- Les activités commerciales.
- Les constructions présentant un caractère provisoire ou précaire.
- Les dépôts de véhicules.
- Le camping et caravanning.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les lotissements de toutes natures.
- Les dépôts d'hydrocarbures à l'exclusion de ceux nécessaires pour le chauffage et le secours.

Article USz2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

- Ne sont admises que les occupations du sol pré-existantes et les constructions nouvelles liées à l'activité existante à la date de création de la zone.
- Sont également admises les constructions et les installations nécessaires à l'hébergement des personnes dont les missions sont directement liées aux activités existantes.
- Ne sont admises que les activités dont les nuisances ou le fonctionnement sont compatibles avec le caractère général de la zone. (Les notions de gêne et de nuisance seront appréciées en fonction de l'environnement).
- Constructions nouvelles : ne sont admises que les habitations destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction et la surveillance de l'établissement.

- Constructions existantes : sont autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation limitées à 30 % de la surface des planchers hors œuvre nette existant à la date d'approbation du P.L.U.
- Ne sont admis que les dépôts d'hydrocarbures nécessaires à l'activité de l'établissement et conformes à la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation du type d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.

Par ailleurs, sont admises les occupations et autorisations du sol énoncées ci-dessus, à la condition de respecter la surface de plancher maximale constructible définie dans le dossier de ZAC de Limère :

La surface de plancher maximale constructible est fixée à 20 000 m², portant le reliquat de SDP pouvant être attribué sur le secteur USz à 10 750 m².

Article USz3 – Accès et voirie

1. Accès (doivent être conformes à l'article R111.4 du Code de l'Urbanisme)

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et fluidité du trafic.

2. Voirie

Toutes les constructions à réaliser devront être desservies par des voies publiques ou privées répondant à leur importance et à leur destination et accessibles aux véhicules de service (défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères).

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

La sécurité des piétons et le passage des personnes handicapées doivent être assurés par des aménagements suffisants.

Article USz4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Le raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation.

4.2 Assainissement :

- a) Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- b) Eaux pluviales : Les eaux pluviales doivent être évacuées jusqu'au collecteur public, dans les caniveaux, fossés ou autres ouvrages prévus à cet effet.

Les eaux pluviales provenant des constructions et installations industrielles doivent, si nécessaire être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et leur degré de pollution avant rejet dans le collecteur public ou fossés.

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

4.3 Réseaux divers :

Pour toute opération nouvelle, les réseaux de distribution eau, électricité, téléphone, assainissement et le cas échéant de distribution de gaz et de télévision doivent être souterrains.

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

Article USz5 – Caractéristique des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article USz6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la voirie existante, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 20 mètres de l'axe de cette voie. Dans cette marge, ne pourront être réalisés que les bâtiments de service nécessaire à l'activité (gardiennage-entretien).

Article USz7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article USz8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article USz9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à réaliser sera égale ou inférieure à 30% de la surface totale de la parcelle.

Article USz10 – Hauteur des constructions

10.1 Condition de mesure :

La hauteur de chaque construction est mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur des constructions susceptibles d'être autorisées, mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 15m. Ne sont pas soumis à ces règles les constructions, installations et équipements dont les nécessités techniques d'utilisation justifient une hauteur plus importante et les équipements publics ou d'intérêt général (antennes-souches de cheminées).

Article USz11 – Aspect extérieur

11.1 Généralités :

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

Par la composition de ses volumes, la nature des matériaux utilisés, ses couleurs et son aspect général, chaque ouvrage ou bâtiment devra s'harmoniser avec l'environnement et s'intégrer au site.

11.2 Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si l'acquéreur souhaite en réaliser, elles seront constituées de haies vives ou d'arbustes et doublées ou non d'un grillage simple de type soudé-plastifié vert à amille rectangulaire.

Article USz12 – Stationnement

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies de circulation :

- Pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel, des visiteurs et des usagers.
- Les aires de stationnement pourront être regroupées pour plusieurs lots ou banalisées.

Article USz13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Les parties de terrains non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces non construits.

Des écrans boisés composés d'arbres de haute tige et d'arbustes d'ornements doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m².

Article USz14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article USz15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article USz16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications lorsqu'ils existent.

Caractère de la zone NSz

ZAC de Limère : La zone NSz est réservée à l'emprise des plantations de l'INRA et est inconstructible.

Article NSz1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous types de constructions ou bâtiments.

Article NSz2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition d'intégration paysagère, les aménagements légers d'infrastructure, permettant le bon entretien et le bon fonctionnement des plantations de l'INRA.

Article NSz3 – Accès et voirie

Le terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de fluidité du trafic.

Article NSz4 – Desserte par les réseaux

Sans objet

Article NSz5 – Caractéristique des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article NSz6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

Article NSz7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

Article NSz8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article NSz9 – Emprise au sol

Sans objet

Article NLz10 – Hauteur des constructions

Sans objet

Article NSz11 – Aspect extérieur

Non réglementé

Article NSz12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'activité, du personnel et des visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article NSz13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Les boisements les plus intéressants devront être conservés.

Les aires de stationnement des véhicules non réalisées sous boisement seront plantées à raison d'un arbre pour 100 m².

Article NSz14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article NSz15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

Article NSz16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Sans objet.

Caractère de la zone Nz

La zone NZ correspond aux espaces boisés présents au sud de la ZAC et acquis par le Département dans le cadre du périmètre sensible.

Article Nz1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection en tant qu'espace vert.

Article Nz2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les réalisations d'aménagement de loisirs, à condition :

- Qu'elles soient ouvertes au public,
- Qu'elles respectent la vocation d'espaces verts des terrains,
- Et qu'elles soient conformes à la réglementation sur les espaces naturels sensibles.

Sont notamment autorisées à ce titre :

- Les réalisations d'aires de stationnement.
- Les installations et équipements liés à l'accueil du public : logements de gardiens, sanitaires, vestiaires, équipements de restauration, limités au minimum indispensable au bon fonctionnement des aménagements effectués.
- Les utilisations temporaires faisant l'objet de concessions.

Article Nz3 – Accès et voirie

Les terrains destinés à une forme d'occupation du sol autorisée en application de l'article 1 doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la commodité de circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La sécurité des piétons et le passage des handicapés doivent être assurés par des aménagements suffisants.

Article Nz4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement :

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

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

Article Nz5 – Caractéristique des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article Nz6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

Article Nz7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Article Nz8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article Nz9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article Nz10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

Article Nz11 – Aspect extérieur

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages, sont interdites.

Article Nz12 – Stationnement

Les stationnements des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Article Nz13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au P.L.U. sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Article Nz14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article Nz15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article Nz16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Sans objet.

TITRE III – REGLEMENT DES ZONES A

URBANISER

Règlement de la zone 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée qui a vocation à être urbanisée et ainsi à accueillir les extensions futures du bourg. Elle peut être urbanisée dès maintenant sous forme d'opérations s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone.

Il existe 3 sous-secteurs :

- 1AUa et 1AUb : zone d'aménagement devant être réalisée dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble et devant être conforme aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ;
- 1AUc : aménagement de la zone nécessitant une modification du PLU.

Par ailleurs, le développement des zones sera phasé dans le temps ; ce n'est qu'à compter de la commercialisation effective de 80% des logements d'un site, que le déclenchement du site suivant pourra intervenir.

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces et activités de service ;
- Les activités des secteurs secondaires ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les démolitions de nature à compromettre un élément du patrimoine architectural ;
- Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au plan sans mesure compensatoire suffisante ;
- Tous aménagements et constructions en zone 1AUc, à l'exception de ceux visés à l'article 1AU2 ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;

- Les dépôts et décharges de tous types.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

Afin de phaser dans le temps les différentes opérations, le déclenchement du site 1AUb ne pourra intervenir qu'à l'issue de la commercialisation effective de 80% des logements du site 1AUa, dont l'aménagement et la construction seront séquencés d'Est en Ouest, en commençant par la partie la plus proche du Bourg. Il en va de même pour le site 1AUc par rapport au site 1AUb.

En 1AUa et 1AUb :

Sont admises sous condition :

- Les constructions à vocation d'habitation à condition d'être réalisées dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble par secteur et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Dans le cadre des opérations de lotissement, d'habitat groupé, ou d'opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions à usage de bureaux et de services compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages et constructions destinés à un service public, les projets d'intérêt collectif ou général ainsi que les équipements, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

En 1AUc :

- Les constructions qui nécessitent une modification du document d'urbanisme.

Article 1AU3 – Accès et voirie

En 1AUa et 1AUb :

1. Accès

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les accès consécutifs à une division parcellaire devront être mutualisés.

2. Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte, à la sécurité, à la défense contre l'incendie et au ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies créées, égales ou supérieures à 50 m et se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

En 1AUc :

Les constructions qui nécessitent une modification du document d'urbanisme.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

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

4.2 Assainissement :

- a) Eaux usées : les effluents doivent être évacués vers le réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- b) Eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être dirigées sur le réseau public d'eaux pluviales. En l'absence de réseau public recevant les eaux pluviales ou si les capacités du réseau ne permettent pas d'accueillir les eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

4.3 Electricité :

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Télécommunications :

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

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En 1AUa et 1AUb :

Les constructions sont implantées à au moins 5 m de l'alignement.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En 1AUc :

Les constructions qui nécessitent une modification du document d'urbanisme.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En 1AUa et 1AUb :

Les constructions sont implantées soit sur une limite séparative dans le cas de murs aveugles, soit en retrait des deux limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- au moins 6 m lorsque la façade comporte au moins une baie.
- au moins 3 m en cas de façade aveugle.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, mais la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 6 m.

EXEMPTIONS :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et les projets d'intérêt collectif ou général.

En 1AUc :

Les constructions qui nécessitent une modification du document d'urbanisme.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

Article 1AU9 : Emprise au sol

En 1AUa et 1AUb :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

En 1AUc :

Les constructions qui nécessitent une modification du document d'urbanisme.

Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions.

En 1AUa et 1AUb :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faîtage (R+1+C) et à 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 4,5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En 1AUc :

Les constructions qui nécessitent une modification du document d'urbanisme.

Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble.

- Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions contemporaines et/ou en bois sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans leur environnement paysager.

Les clôtures :

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein, ou d'un mur bahut de 0.60 m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage, d'une claire voie ou de lames ajourées en bois ou d'aspect bois. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 m. Les piliers des portails et portillons d'accès ne pourront pas dépasser une hauteur de 1.80 m.

La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 2 m.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Article 1AU12 : Stationnement des véhicules.

En 1AUa et 1AUb :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

Habitat	Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m². Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 40m².
---------	--

En 1AUc :

Les constructions qui nécessitent une modification du document d'urbanisme.

Article 1AU13 : Espaces libres et plantations

En 1AUa et 1AUb :

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble.

Obligation de planter :

- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 35% de la surface non bâtie.

En 1AUc :

Les constructions qui nécessitent une modification du document d'urbanisme.

Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AU15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié. Energies nouvelles, climatisation, citernes de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, à condition d'en prévoir une insertion esthétiquement optimale en accord avec l'architecture et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie (pompes à chaleur, citernes etc) ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (elles seront masquées par un écran végétal) ni causer de nuisance sonore ou visuelle au voisinage.

Article 1AU16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications lorsqu'ils existent.

TITRE IV – REGLEMENT DE LA ZONE N

Caractère de la zone

Cette zone comporte :

- un secteur Na comprenant des constructions et installations d'épuration et d'élimination des déchets,
- des secteurs Nc correspondant à des zones d'exploitations de carrières,
- trois secteurs Nh qui correspondent aux trois lotissements des Blancs Bouleaux, du Marchais Timon et du Pigeon Vert. Totalement bâtis dans des espaces boisés, ils ont été construits dans les années 1970 – 1980. Le caractère naturel de ces zones doit être protégé, de manière compatible avec ce type d'habitat pavillonnaire en forêt.
- un secteur Ng sur l'emprise d'un golf,
- un secteur Nm au droit du camp de Maisonfort et du terrain de manœuvre de la Grémuse,
- un secteur Npv correspondant à une zone d'implantation d'un parc photovoltaïque au sol.
- des secteurs N* et N** correspondant à des constructions à vocation d'hébergement, d'habitations de loisirs ou de pension animale (STECAL).

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les nouvelles constructions à usage d'activités, en dehors de celles autorisées à l'article N2.
- Les terrains de caravanes et de camping, les caravanes isolées.
- Hors des secteurs Nm et Ng, les aires de jeux et de sports.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, sauf en zone Nm.
- Les aires de stationnements ouvertes au public, sauf en Nm et Ng.
- Hors des secteurs Nm et en N**, les nouvelles constructions à usage d'habitation et/ou d'hébergement.
- Dans le périmètre de risque technologique, les constructions et aménagements ayant pour conséquence d'augmenter la population du secteur.
- Hormis en zone Nc, les exhaussements et les enfouissements.
- Les centres d'enfouissements techniques.

- Les démolitions et les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au plan sans mesure compensatoire.

De plus, en Nh, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage commercial, industriel et d'entrepôts ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exclusion des extensions autorisées dans l'article N2 ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les démolitions de nature à compromettre un élément du patrimoine architectural ;
- Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au plan sans mesure compensatoire suffisante ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les dépôts et décharges de tous types.

De plus, en Npv sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage commercial, industriel et d'entrepôts ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les dépôts et décharges de tous types.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- L'extension limitée des constructions à vocation d'habitation, ainsi que les annexes accolées ou isolées dans un périmètre de 50 mètres maximum de la construction principale, dans les limites de 30 % de leur surface de plancher, conformément aux

articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme, à compter de la mise en application du présent PLU.

- 3 secteurs de taille ou de capacité d'accueil limité (STECAL), identifiés en N* : « Saint Hubert » « La Timonière » et « Le Débuché ». Pour « Saint Hubert » et « La Timonière », il s'agit de reconnaître l'existant et d'autoriser des extensions limitées de la surface de plancher à des fins d'hébergement de loisirs (gîtes, maisons d'hôtes...), dans les limites de 30 % des surfaces existantes à compter de la mise en application du présent PLU. Pour « Le Débuché », il s'agit de reconnaître l'existant et d'autoriser les extensions et les constructions (pensions animales), dans les limites de 140m² à compter de la mise en application du présent PLU.
- 3 secteurs de taille ou de capacité d'accueil limité (STECAL), identifiés en N** et situés sur l'emprise de golf de La Ferté Saint-Aubin : Il s'agit de reconnaître l'existant, de réhabiliter des maisons et bâtiments traditionnels solognots à des fins d'habitations de loisirs ou d'hébergements en lien avec le golf de Sologne et d'autoriser des extensions limitées, dans la continuité des bâtiments existants, de la surface de plancher dans les limites de 30 % des surfaces existantes à compter de la mise en application du présent PLU, afin de réaliser 3 projets d'aménagement globaux et cohérents.
- Les constructions indispensables à l'exploitation forestière à l'exception des constructions à usage d'habitation et de scieries.
- Les ouvrages d'utilité publique, les projets d'intérêt collectif ou général, et les ouvrages de faible emprise destinés à un service public.
- Hors du périmètre de risque technologique, les changements d'affectation des constructions existantes de bonne qualité (constructions de style solognot, constructions maçonnées...) en vue de l'habitat, de l'aménagement de chambres d'hôtes ou de gîte rural.
- Les travaux liés à l'exploitation autoroutière, tels que les constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier sous réserve d'être situé sur la zone couvrant le domaine autoroutier concédé relatif à l'autoroute A 71.

De plus dans le secteur Na :

Les constructions d'installations d'épuration et d'élimination des déchets.

De plus dans le secteur Nc :

Les carrières et leurs installations sous condition :

- que les installations de traitement soient situées à une distance minimale de 400 m de toute construction à usage d'habitation et qu'elles soient démantelées en totalité au terme de l'exploitation du gisement,
- que la carrière soit située à une distance minimale de 400 m de toute construction à usage d'habitation,
- que le réaménagement tienne compte des potentialités du site après extraction ainsi que de l'intérêt de reconstituer en milieu boisé des zones prairiales.

Dans le secteur du Deffoi, les carrières et leurs installations sont autorisés sous condition :

- que les installations de traitement soient situées à une distance minimale de 400 m de toute construction à usage d'habitation et qu'elles soient démantelées en totalité au terme de l'exploitation du gisement,
- que la limite d'extraction soit située à une distance minimale de 200 m de toute construction à usage d'habitation,
- que le réaménagement tienne compte des potentialités du site après extraction ainsi que de l'intérêt de reconstituer en milieu boisé des zones prairiales.

De plus dans le secteur Nh :

- Les constructions de quelque destination que ce soit, à l'exception des interdictions mentionnées à l'article Nh1 ;
- L'extension limitée des constructions à vocation d'habitation, dans les limites de 30 % de leur surface de plancher, conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme, à compter de la mise en application du présent PLU ;
- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc...), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés ;
- Les activités à domicile, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant, etc), aucun danger pour les personnes ou les biens, et qu'elles soient compatibles avec la tranquillité du voisinage.
- Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages de faible emprise destinés à un service public.

De plus dans le secteur Ng :

- Les installations sportives relatives aux activités de golf.
- Les aires de stationnement ouvertes au public

De plus dans le secteur Nm :

- Les constructions, installations et travaux divers ainsi que les installations classées liées aux activités militaires.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

De plus dans le secteur Npv :

- L'ensemble des constructions, ouvrages et équipements techniques d'infrastructure d'énergie renouvelable nécessaires au bon fonctionnement du parc photovoltaïque, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaire à une installation de production d'énergie solaire photovoltaïque.

En outre dans le périmètre de risque technologique, les bâtiments existants ne pourront faire l'objet que d'une extension limitée et en conformité avec le Règlement du PPRT en vigueur.

Dans l'emprise de l'aire de l'autoroute, les parkings, sanitaires et aires de détente et les services liés à l'aire d'autoroute.

Article N3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

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

En Nh, chaque habitation existante doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Article N4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelles doit être alimentée soit par branchement sur le réseau collectif de distribution s'il existe, ou à défaut, par captages, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

En Nh et Npv, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

Dans les fossés des routes départementales, l'évacuation des eaux usées même après traitements est interdite. Toutefois, cette disposition peut ne pas s'appliquer dans des cas particuliers sous réserve de l'autorisation du gestionnaire permettant ce rejet (réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif par exemple).

En Nh :

a) Eaux usées : chaque habitation doit traiter et évacuer ses effluents par un réseau privé d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur. Dans l'hypothèse où à l'avenir le raccordement à un réseau collectif d'assainissement deviendrait possible, le raccordement de chaque habitation serait obligatoire, et devrait en respecter les caractéristiques.

b) Eaux pluviales : en l'absence de réseau public recevant les eaux pluviales ou si les capacités du réseau ne permettent pas d'accueillir les eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

4.3 Electricité

Tout raccordement électrique doit être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Télécommunication

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

Article N5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée au-delà des marges de reculement indiquées au plan.

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de l'alignement.

Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions de faible emprise destinées à un service public et pour les reconstructions ou réhabilitation de constructions existantes, sinistrées ou non, dont l'implantation initiale ne respecte pas la règle.

En Nh, les constructions sont implantées à au moins 8 m de l'alignement.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En Npv, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5m.

Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions de faible emprise destinées à un service public et pour les reconstructions ou réhabilitation de constructions existantes, sinistrées ou non, dont l'implantation initiale ne respecte pas la règle.

En Nh, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives, avec :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte au moins une baie ;
- au moins 4 m en cas de façade aveugle.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En Npv, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article N9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle, sauf dans les zones suivantes

- En N** et Nh, où l'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.
- En Npv, l'emprise au sol est limitée à 40m² pour chaque construction.

Article N10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Hormis dans les secteurs Nh et Nm, la hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faîtage ou 6 mètre à l'acrotère. Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nh, la hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faîtage. Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nm, la hauteur des constructions (comprenant notamment locaux techniques, hangars, stockage...) est limitée à 15 mètres au faîtage.

Dans le secteur Npv, la hauteur des constructions est limitée à 4,50 mètres à l'acrotère, hors éléments techniques. Pour les bâtiments techniques agricoles ou forestiers, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N11 – Aspect extérieur

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages environnants

L'implantation de bâtiments isolés ou de grande hauteur doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

Les toitures et bardages devront être d'une teinte assez soutenue (ocre, brun, vert foncé...) afin qu'ils s'intègrent bien dans la tonalité générale du paysage environnant.

Dans le secteur Nm, les façades, bardages et toitures des constructions liées aux activités militaires devront être d'une teinte compatible avec le cadre naturel environnant ; notamment les couleurs criardes (rouge vif, orange...) sont interdites.

En N** :

Dispositions particulières pour les travaux réalisés sur des constructions existantes :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Toute intervention (extension ou réhabilitation) sur une construction existante doit être réalisée en harmonie avec le bâtiment initial, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes teintes, les mêmes pentes, et matériaux de toiture.
- Toutefois, d'autres teintes et matériaux pourront être mis en œuvre s'ils sont justifiés par une recherche et création architecturale intégrés au site et à l'environnement naturel et bâti.
- Les façades en briques et/ou colombages doivent être préservées, dans toute la mesure du possible
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

- Des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes permettant de garantir une économie des ressources et des énergies, dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction.

En Nh :

11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les types d'architectures représentatives d'une autre région ne sont pas autorisés.

11.2. Dispositions particulières pour les travaux réalisés sur des constructions existantes :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Toute intervention (extension ou réhabilitation) sur une construction existante doit être réalisée en harmonie avec le bâtiment initial, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes teintes, les mêmes pentes, et matériaux de toiture.
- Toutefois, d'autres teintes et matériaux pourront être mis en œuvre s'ils sont justifiés par une recherche et création architecturale intégrés au site et à l'environnement naturel et bâti.
- Les façades en briques et/ou colombages doivent être préservés, dans toute la mesure du possible
- La conservation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style et le matériau de la construction existante.
- Des adaptations aux règles du présent article pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes permettant de garantir une économie des ressources et des énergies, dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction.

11.3. Dépendances

Les toitures des constructions seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 40 et 45°. Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions

adossées à une autre construction ou à un mur existant (en « appentis ») ; il en est de même pour les bâtiments annexes tels que bûchers, abris, cabanons, de moins de 2.50 m de hauteur au faîtage. Dans ces cas la pente pourra être réduite sans être inférieure à 30°. Le débordement latéral des toitures ne devra pas dépasser 0.30 m.

Les citernes à gaz, fuel domestique et les combustibles devront être masqués par un écran de verdure ou enterrés.

11.4. Les constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances sont soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées à un service public.

11.5. Les antennes paraboliques

Elles doivent être implantées de façon discrète de préférence sur les souches de cheminées et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.6. Les clôtures

Chacun des trois lotissements concernés présente un environnement et un aspect paysager et architectural qui lui sont propres, qu'il est important de préserver.

Règle générale

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent ou sont (re)construites, elles peuvent être constituées de lisses, de grillage, d'une haie, ou encore d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une grille, d'un grillage, d'une claire-voie ou de lames ajourées en bois ou d'aspect bois. Leur hauteur totale ne peut dépasser 1,80 m. Les piliers et portails d'accès ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures en limite séparative ne peuvent dépasser 2m, lorsqu'elles existent.

Les Blancs Bouleaux

Ce lotissement présente un aspect particulier qui impose les contraintes suivantes, par dérogation à la règle générale ci-dessus :

Les clôtures sur rues seront constituées de lisses et poteaux en bois, les portails ou piliers d'entrée seront en bois ou maçonnés en briques apparentes.

Les clôtures en limite séparative ne peuvent dépasser 2m, lorsqu'elles existent.

Au nord du lotissement, les clôtures assurant la séparation avec le Chemin des Anes seront continues, constituées d'un grillage n'excédant pas 2 m. Ces grillages devront être maintenus en bon état par chaque habitant ou propriétaire des lots concernés.

Sous réserve de l'application de l'article 11.1, des dispositions différentes des articles 11.2 à 11.4 pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre, dégradés notoirement ou démolis pour raisons d'insalubrité
- Les extensions ou aménagements de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- Les équipements et les ouvrages d'utilité publique,
- Les établissements publics et communaux,
- Les locaux techniques ou réseaux publics ou concédés ainsi que tout équipement technique liés à leur fonctionnement.

En Npv

Lorsque des co-visibilités existent vers et depuis l'emprise clôturée du parc solaire photovoltaïque, des mesures spécifiques telles que des haies devront être mises en place pour limiter l'impact visuel. Dans le cas d'une haie végétalisée, elle sera constituée d'essences locales liées à l'écologie du milieu. Les espèces invasives et exotiques sont interdites.

Dispositions relatives aux clôtures :

- La hauteur des clôtures est limitée à deux mètres maximum.
- Le matériau privilégié pour les clôtures sera un grillage de couleur sombre, de type souple simple torsion à maille régulière carrée d'environ 15 x 15 centimètres.
- Des passe-faunes de 30x30 centimètres seront aménagés tous les dix mètres environ.
- Les clôtures montées sur murs bahut sont interdites.

Article N12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

Le nombre de places motorisés et non motorisés correspondra aux besoins liés aux occupations futures.

Dans le secteur Npv :

Le nombre de places motorisés devra être strictement limité aux besoins liés à l'exploitation du site de production d'énergie solaire photovoltaïque.

Article N13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.

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

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

En Espace Boisé Classé, les coupes et abattages d 'arbres sont soumis à "déclaration préalable ".

Tout défrichement en espace boisé classé (EBC) est interdit en application du L.130-1 du code de l'urbanisme, seul les équipements indispensables à la forêt (L.341-2 du code forestier) peuvent être réalisés.

En Nh :

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions annexes doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les haies plantées doivent être obligatoirement multi-espèces.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus.

En Npv :

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

Les haies plantées doivent être obligatoirement multi-espèces.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les revêtements imperméables sont interdits pour l'aménagement des chemins d'exploitation.

Article N14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article N15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

Article N16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Les nouvelles constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.

TITRE V – REGLEMENT DE LA ZONE A

Caractère de la zone

C'est une zone naturelle affectée aux exploitations agricoles et qu'il convient de protéger pour ne pas porter atteinte à l'agriculture.

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitat, sauf celles liées aux exploitations agricoles ;
- Les nouvelles constructions à usage commercial et activités de service ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable. Ne sont admises que les constructions et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone, y compris les constructions à usage d'habitation.
- Les ouvrages d'utilité publique, les projets d'intérêt collectif ou général, et les ouvrages de faible emprise destinés à un service public.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés.
- L'extension limitée des habitations existantes, sans lien avec une exploitation agricole, à hauteur de 40m² de surface constructible dans la limite de 30% d'emprise au sol.
- Les annexes isolées à une construction existante à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à moins de 15 m de cette construction et qu'elles ne dépassent pas 20m² de surface de plancher.
- Hors du périmètre de risque technologique figurant sur le plan de zonage, les changements d'affectation des constructions existantes de bonne qualité (constructions de style solognot, constructions maçonnées...) en vue de l'habitat, de l'aménagement de chambres d'hôtes ou de gîte rural et d'activités artisanales.

- Les travaux liés à l'exploitation autoroutière, tels que les constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier sous réserve d'être situé sur la zone couvrant le domaine autoroutier concédé relatif à l'autoroute A 71.
- Les centres d'enfouissement technique.

Article A3 – Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

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

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

Article A4 – Desserte par les réseaux

4.1 *Alimentation en eau potable :*

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée soit par branchement sur le réseau collectif de distribution d'eau potable, s'il existe, ou à défaut par captages, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 *Assainissement :*

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

Dans les fossés, l'évacuation des eaux usées même après traitement est interdite. Toutefois, cette disposition peut ne pas s'appliquer dans des cas particuliers sous réserve de l'autorisation du gestionnaire permettant ce rejet (réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif par exemple).

4.3 *Electricité :*

Tout raccordement électrique doit être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Télécommunications :

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

Article A5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de l'alignement.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions de faible emprise destinées à un service public.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance égale à 5 m.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions de faible emprise destinées à un service public.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article A9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article A10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et ouvrages techniques exclus.

La hauteur des constructions principales à vocation habitat est limitée à 10 mètres au faîtage (R+1+C). Les toits terrasse sont interdits. Pour les annexes aux habitations, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 4,5 mètres au faîtage. La hauteur des constructions à usage agricole (locaux techniques, hangars, stockage...) est limitée à 15 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 – Aspect extérieur

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages environnants

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel.

Article A12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.

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

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

En Espace Boisé Classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à "déclaration préalable".

Tout défrichement en espace boisé classé (EBC) est interdit en application du L.130-1 du code de l'urbanisme, seul les équipements indispensables à la forêt (L.341-2 du code forestier) peuvent être réalisés.

Article A14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article A15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

Article A16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Les nouvelles constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.

TITRE VI – LEXIQUE

Abri de jardin

Bâtiment annexe destiné au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès et desserte

Par un arrêt du 7 octobre 2015, le Conseil d'Etat a rappelé qu'il convient, dans le cadre de l'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme, de distinguer entre l'accès au terrain et la desserte de celui-ci par une voie publique ou ouverte à la circulation publique, ces deux notions pouvant être toutes deux concernées par les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme prévoit en général que le terrain d'assiette de la construction (c'est à dire la parcelle sur laquelle a été accordée une autorisation d'urbanisme, par exemple un permis de construire) soit desservi par une voie publique ou une voie ouverte à la circulation publique : c'est la desserte.

Mais, afin de pouvoir accéder à cette voie de desserte, le terrain doit y être raccordé, soit qu'il débouche directement dessus, soit qu'il y soit relié par une voie privée, éventuellement grevée d'une servitude de passage au bénéfice du propriétaire de la parcelle d'assiette : c'est l'accès.

Acrotère

Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Affouillement de sol

- Creusement ou excavation de sol.
- Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public. Une servitude d'alignement peut être instituée sur un fonds privé afin de revoir les limites de la voie.

Annexe

- Bâtiment accessoire de la construction principale, dont elle est séparée matériellement, ne communiquant pas avec elle et de faibles dimensions par rapport à elle.
- Construction accessoire, détachée d'une construction principale et sans communication avec elle, affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin, etc.

Assainissement individuel ou autonome :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Baie

C'est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.

Toutefois, une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et de 1,90 mètre en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Chaussée

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

Constructions

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Ne peuvent pas être, par exemple, considérés comme constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, les salles de réception, les complexes cinématographiques, les logements destinés aux publics spécifiques (résidences étudiantes, etc.)

Dégagements

Sont considérées comme dégagements, les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebotis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

Egout du toit

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emplacement Réservé (ER)

Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme).

Emprise publique

Espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

Espace Boisé Classé (E.B.C.)

Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la

conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbresainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Exhaussement de sol

Elévation du niveau du sol par remblai.

Extension

Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur (surélévation), en profondeur (affouillement de sol) ou à l'horizontal.

Façades

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris. Elles n'intègrent pas les éléments de modénatures, tels que balcons, loggias,....

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Niveau

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Surface de plancher

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

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toiture à la Mansart

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes.

Toiture Terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 5°.

Voirie

Une voirie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.