



# Commune de SEMOY

## PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 22 FÉVRIER 2018

### 3.4. RÈGLEMENT

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal	19 septembre 2014
PLU arrêté par délibération du Conseil Communautaire	23 mars 2017
PLU arrêté par délibération du Conseil métropolitain	22 février 2018

Agence d'urbanisme  
de l'agglomération orléanaise  
6 bis, avenue Jean Zay - 45000 Orléans  
tél. : 02 38 78 76 76  
agence.urba.orleans@auao.org  
www.auao.org  
Date de publication : février 2018 - ©AUAO

# Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	5
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	13
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua .....	14
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub .....	20
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc .....	26
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ud.....	33
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uh.....	39
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui .....	44
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Up.....	51
CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uz.....	58
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b> .....	65
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	66
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b> .....	74
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A .....	75
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE</b> .....	82
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N .....	83



# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## **ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU**

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Semoy.

## **ARTICLE 2 : DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES À L'APPLICATION DU RÈGLEMENT ET AUX RÉGIMES D'AUTORISATION ET DE DÉCLARATION APPLICABLES**

### **Article R.151-21**

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions et non au regard de l'ensemble du projet. Cette dérogation s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

### **Article R.421-2 et R.421-12**

Conformément à la délibération prise par le conseil municipal du 21/09/2007, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d) du code de l'urbanisme. Sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du présent code, en application de l'article R.421-2, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

### **Article R.421-27**

Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir, sur l'ensemble du territoire communal, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 21/09/2007.

## **ARTICLE 3 : LEXIQUE**

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergence d'écriture, les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

### **Alignement**

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

### **Accès**

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

## Annexes

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal, sur un même terrain, dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin, etc.

## Bâtiment existant

La notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLU et non à la date de la demande du permis de construire.

## Caravanage

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq catégories de destination définies à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

## Construction

Les constructions correspondent aux édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et/ou enterrés.

## Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## Destinations et sous-destinations des constructions :

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations.

### • Habitation

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes :

#### – Logement

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

### – Hébergement

La sous-destination «hébergement» recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### • Commerce et activités de service

La destination de construction «commerce et activité de service» comprend les six sous-destinations suivantes :

#### – Artisanat et commerce de détail

La sous-destination «artisanat et commerce de détail» recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

#### – Restauration

La sous-destination «restauration» recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

#### – Commerce de gros

La sous-destination «commerce de gros» recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

#### – Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination «activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle» recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

#### – Hébergement hôtelier et touristique

La sous-destination «hébergement hôtelier et touristique» recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

#### – Cinéma

La sous-destination «cinéma» recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

### • Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction «équipements d'intérêt collectif et services publics» comprend les six sous-destinations suivantes :

#### – Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination «locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés» recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

**- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**

La sous-destination «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés» recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

**- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**

La sous-destination «établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale» recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

**- Salles d'art et de spectacles**

La sous-destination «salles d'art et de spectacles» recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

**- Équipements sportifs**

La sous-destination «équipements sportifs» recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

**- Autres équipements recevant du public**

La sous-destination «autres équipements recevant du public» recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**• Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

La destination de construction «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» comprend les quatre sous-destinations suivantes :

**- Industrie**

La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

**- Entrepôt**

La sous-destination «entrepôt» recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

**- Bureau**

La sous-destination «bureau» recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

#### – Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination «centre de congrès et d'exposition» recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

#### • Exploitations agricoles et forestières

La destination de construction «exploitation agricole et forestière» comprend les deux sous-destinations suivantes :

##### – Exploitation agricole

La sous-destination «exploitation agricole» recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

##### – Exploitation forestière

La sous-destination «exploitation forestière» recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### Emplacement Réservé (ER)

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale.

Emplacement réservé pour espace vert public.

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction, ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

### Emprise publique

Il s'agit de l'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

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### Espace libre

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

### **Exhaussement de sol**

Elévation du sol par remblai.

### **Extension**

L'extension d'une construction consiste à en accroître l'emprise au sol, le volume ou la hauteur. Il doit exister un lien physique de continuité (par exemple une porte) entre le bâtiment initial et l'extension. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans les limites fixées dans le présent règlement et à partir de la date d'approbation du présent PLU.

### **Façade**

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris.

### **Faîtage**

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

### **Habitation légère de loisirs**

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### **Limite séparative**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

### **Parcs résidentiels de loisirs**

Parcs ayant vocation à accueillir les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs.

### **Pleine terre**

Épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 1 mètre.

### **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

### **Servitude d'alignement**

La servitude d'alignement est un des deux dispositifs utilisés pour prescrire l'élargissement des voies (voir emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale).

Le régime des servitudes d'alignement est défini par le code de la voirie routière (articles L.112-1 et suivants) et le code de l'urbanisme (L.126-1). Les servitudes d'alignement résultent d'un plan d'alignement fixé par délibération du conseil municipal lorsqu'il s'agit d'une voie publique. Elles figurent sur les documents graphiques du règlement et dans les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

### **Terrain**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

### **Voies publiques**

Il s'agit des voies, à statut public ou privé, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

## CARACTÈRE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

La zone Ua est une zone urbaine correspondant au centre-ville de la commune. Elle accueille à la fois de l'habitat, des services, des petits commerces et des équipements.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### • Article Ua1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits dans la zone Ua :

- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, la sécurité ou la salubrité.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les carrières et les mines.
- Les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

#### 1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone Ua :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

### • Article Ua2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur identifié sur le plan de zonage dans lequel doit être préservée ou développée la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée est interdit.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### • Article Ua3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum (en tout point du bâtiment).

À l'intérieur de la marge de retrait imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les extensions des constructions peuvent être implantées avec un retrait identique à celui de la construction existante, même si celui-ci est inférieur à 3 mètres.

#### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres (en tout point du bâtiment).  
À l'intérieur de la marge de recul imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

#### 3.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être distantes d'au moins 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10m<sup>2</sup> de surface.

#### 3.4. Emprise au sol

Néant.

#### 3.5. Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faîte du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise et les cheminées.*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas de terrains en contrebas de la voie ou de l'emprise publique, il est conseillé que le rez-de-chaussée de la construction soit au moins à la même hauteur que la voie.

## • Article Ua4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

#### Façades :

Les façades en parpaing des constructions doivent être revêtues par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

#### Toitures :

Pour les toitures en pente, les équipements répondant aux principes du développement durable doivent être intégrés à la toiture et doivent respecter la qualité architecturale de l'environnement.

Les surfaces des toitures-terrasses doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitations d'énergie solaire.

### 4.2. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les pare-vues de type toile et toile plastifiée et les plaques de béton apparentes sont interdits. Les haies végétales et les essences locales (voir les essences préconisées par l'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire) doivent être privilégiées. Les murs de clôture en parpaing doivent être revêtus par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

*La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du sol de l'espace public.*

En façade sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,60 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). S'il est prévu la construction d'un muret celui-ci ne doit pas dépasser 1,30 mètre de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de lisses. Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

En limites séparatives et le long des liaisons douces, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

### 4.3. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

#### Pour tous les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage :

Les travaux d'aménagement et de construction concernant la parcelle sur laquelle se situe un élément de paysage identifié sur le plan de zonage ou les parcelles contigües, doivent être conçus de manière à ne pas porter atteinte à ces éléments de paysage et à ne pas en dégrader l'environnement visuel.

## • Article Ua5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### Dans une bande de 20 mètres de la voie ou emprise publique :

- Pour les unités foncières au sein de la bande des 20 mètres, inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup>, 30 % de leur superficie doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.

- Pour les unités foncières au sein de la bande des 20 mètres, supérieures à 500 m<sup>2</sup>, 40 % de leur superficie doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.

Au-delà de 20 mètres de la voie ou emprise publique :

45 % de la superficie du terrain doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable. Peuvent être compris dans le calcul de la surface éco-aménageable ou non imperméabilisée uniquement les types d'espace suivants, avec l'affectation d'une pondération, en référence à la surface d'un espace équivalent de pleine terre :

Type d'espace	Pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Surfaces des toitures végétalisées	0,7
Surfaces semi-ouvertes: revêtements perméables pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation	0,5
Surfaces semi-perméables: revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation	0,3

## 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de la surface totale du terrain.

### • Article Ua6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

Pour être comptabilisée, une place de stationnement doit avoir au minimum une surface de 2,50 mètres x 5 mètres. L'emplacement des places de stationnement, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Pour les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement) :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée pour les premiers 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, puis 1 place supplémentaire par nouvelle tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les opérations de plus de 6 logements, des places de stationnement pour les deux roues, adaptées aux besoins du projet, devront être prévues.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### • Article Ua7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 5 mètres, comptée à partir de la limite de propriété. Dans le cas d'une plate-forme en pente, un regard de récupération des eaux de pluies doit être réalisé au niveau du point bas de la plate-forme.

La largeur des accès est de 4 mètres minimum.

## **7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Elles doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

La largeur des voies publiques ou privées qui permettent l'accès à un terrain est de 4 mètres minimum.

## **• Article Ua8 : Desserte par les réseaux**

### **8.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

### **8.2. Eaux pluviales**

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales doivent être évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

### **8.3. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **8.4. Électricité et télécommunications**

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone Ub est une zone urbaine longeant l'avenue Gallouedec. Elle correspond à une urbanisation de faubourg et accueille principalement des pavillons mais également quelques commerces et services.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### • Article Ub1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits dans la zone Ub :

- Toutes les constructions (à l'exception des annexes des constructions à destination d'habitation et les locaux techniques et industriels relatifs au transport d'énergie électrique) dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe médian des lignes haute tension (90 kV).
- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition .
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, la sécurité ou la salubrité.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les carrières et les mines.
- Les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

##### 1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone Ub :

- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'entrepôt à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

### • Article Ub2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs à programme de logements défini dans le respect des objectifs de mixité sociale, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :

Sur tout ou partie du secteur, lorsqu'un programme de logements comporte 6 logements ou plus, ou 8 logements ou plus lorsqu'il inclut une division de bâti existant, au moins 25 % de logements sociaux doivent être construits. Ils doivent être constitués d'au moins 35 % de PLAI et d'au plus 65 % de PLUS.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### • Article Ub3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum (en tout point du bâtiment).  
À l'intérieur de la marge de retrait imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les extensions des constructions peuvent être implantées avec un retrait identique à celui de la construction existante, même si celui-ci est inférieur à 3 mètres.

#### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres (en tout point du bâtiment).  
À l'intérieur de la marge de recul imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

#### 3.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10m<sup>2</sup> de surface.

#### 3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %.

#### 3.5. Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise et les cheminées.*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas de terrains en contrebas de la voie ou de l'emprise publique, il est conseillé que le rez-de-chaussée de la construction soit au moins à la même hauteur que la voie.

## • Article Ub4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

#### Façades :

Les façades en parpaing des constructions doivent être revêtues par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

#### Toitures :

Pour les toitures en pente, les équipements répondant aux principes du développement durable doivent être intégrés à la toiture et doivent respecter la qualité architecturale de l'environnement.

Les surfaces des toitures-terrasses doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitations d'énergie solaire.

### 4.2. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les pare-vues de type toile et toile plastifiée et les plaques de béton apparentes sont interdits. Les haies végétales et les essences locales (voir les essences préconisées par l'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire) doivent être privilégiées. Les murs de clôture en parpaing doivent être revêtus par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

*La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du sol de l'espace public.*

En façade sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,60 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). S'il est prévu la construction d'un muret celui-ci ne doit pas dépasser 1,30 mètre de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de lisses. Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

En limites séparatives et le long des liaisons douces, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

### 4.3. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Pour tous les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage :

Les travaux d'aménagement et de construction concernant la parcelle sur laquelle se situe un élément de paysage identifié sur le plan de zonage ou les parcelles contigües, doivent être conçus de manière à ne pas porter atteinte à ces éléments de paysage et à ne pas en dégrader l'environnement visuel.

## • Article Ub5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans une bande de 20 mètres de la voie ou emprise publique :

- Pour les unités foncières au sein de la bande des 20 mètres, inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup>, 30 % de leur superficie doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.
- Pour les unités foncières au sein de la bande des 20 mètres, supérieures à 500 m<sup>2</sup>, 40 % de leur superficie doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.

Au-delà de 20 mètres de la voie ou emprise publique :

- 45 % de la superficie du terrain doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable. Peuvent être compris dans le calcul de la surface éco-aménageable ou non imperméabilisée uniquement les types d'espace suivants, avec l'affectation d'une pondération, en référence à la surface d'un espace équivalent de pleine terre :

Type d'espace	Pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Surfaces des toitures végétalisées	0,7
Surfaces semi-ouvertes : revêtements perméables pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation	0,5
Surfaces semi-perméables: revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation	0,3

### 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de la surface totale du terrain.

## • Article Ub6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

Pour être comptabilisée, une place de stationnement doit avoir au minimum une surface de 2,50 mètres x 5 mètres. L'emplacement des places de stationnement, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Pour les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement) :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée pour les premiers 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, puis 1 place supplémentaire par nouvelle tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les opérations de plus de 6 logements, des places de stationnement pour les deux roues, adaptées aux besoins du projet, devront être prévues.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma et de bureau :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### • Article Ub7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 5 mètres, comptée à partir de la limite de propriété. Dans le cas d'une plate-forme en pente, un regard de récupération des eaux de pluies doit être réalisé au niveau du point bas de la plate-forme.

La largeur des accès est de 4 mètres minimum.

#### 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Elles doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

La largeur des voies publiques ou privées qui permettent l'accès à un terrain est de 4 mètres minimum.

## • Article Ub8 : Desserte par les réseaux

### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

### 8.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales doivent être évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

### 8.3. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 8.4. Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U<sub>c</sub>

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone U<sub>c</sub> est une zone urbaine correspondant aux secteurs d'extensions pavillonnaires plus récentes.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### • Article U<sub>c</sub>1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits dans la zone U<sub>c</sub> :

- Toutes les constructions (à l'exception des annexes des constructions à destination d'habitation et les locaux techniques et industriels relatifs au transport d'énergie électrique) dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe médian des lignes haute tension (90 kV).
- Les constructions à destination de restauration.
- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination de cinéma.
- Les constructions à destination de salles d'art et de spectacles.
- Les constructions à destination d'équipements sportifs.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, la sécurité ou la salubrité.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les carrières et les mines.
- Les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

##### 1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone U<sub>c</sub> :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et

touristique et de bureaux à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.

- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

### • Article Uc2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs à programme de logements défini dans le respect des objectifs de mixité sociale, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :

Sur tout ou partie du secteur, lorsqu'un programme de logements comporte 6 logements ou plus, ou 8 logements ou plus lorsqu'il inclut une division de bâti existant, au moins 25 % de logements sociaux doivent être construits. Ils doivent être constitués d'au moins 35 % de PLAI et d'au plus 65 % de PLUS.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### • Article Uc3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum (en tout point du bâtiment).

À l'intérieur de la marge de retrait imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les extensions des constructions peuvent être implantées avec un retrait identique à celui de la construction existante, même si celui-ci est inférieur à 3 mètres.

#### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 20 mètres de la voie ou emprise publique existante à la date d'application du présent règlement :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres (en tout point du bâtiment).  
À l'intérieur de la marge de recul imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Au-delà de 20 mètres de la voie ou emprise publique existante à la date d'application du présent règlement :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres (en tout point du bâtiment). Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10m<sup>2</sup> de surface.

À l'intérieur de la marge de recul imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

### 3.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10m<sup>2</sup> de surface.

### 3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 %.

### 3.5. Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise et les cheminées.*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas de terrains en contrebas de la voie ou de l'emprise publique, il est conseillé que le rez-de-chaussée de la construction soit au moins à la même hauteur que la voie.

## • Article Uc4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

#### Façades :

Les façades en parpaing des constructions doivent être revêtues par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

#### Toitures :

Pour les toitures en pente, les équipements répondant aux principes du développement durable doivent être intégrés à la toiture et doivent respecter la qualité architecturale de l'environnement.

Les surfaces des toitures-terrasses doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitations d'énergie solaire.

### 4.2. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les pare-vues de type toile et toile plastifiée et les plaques de béton apparentes sont interdits. Les haies végétales et les essences locales (voir les essences préconisées par l'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire) doivent être privilégiées. Les murs de clôture en parpaing doivent être revêtus par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

*La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du sol de l'espace public.*

En façade sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,60 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). S'il est prévu la construction d'un muret celui-ci ne doit pas dépasser 1,30 mètre de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de lisses. Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

En limites séparatives et le long des liaisons douces, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

### 4.3. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Néant.

### 4.4. Clôtures

Pour tous les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage :

Les travaux d'aménagement et de construction concernant la parcelle sur laquelle se situe un élément de paysage identifié sur le plan de zonage ou les parcelles contiguës, doivent être conçus de manière à ne pas porter atteinte à ces éléments de paysage et à ne pas en dégrader l'environnement visuel.

Pour les éléments de paysage n°17, n°18, n°19, n°22, n°23, n°24, n°25, n°26 :

Tout comblement, exhaussement, et affouillement des mares et bassins d'eaux pluviales signalés comme élément de paysage sur le plan de zonage sont interdits. Toute construction est interdite dans un rayon de 10 mètres autour de l'espace concerné, à partir du haut de la berge. La végétation présente au niveau des berges doit également être conservée et développée, sauf en cas de danger ou pour des raisons phytosanitaires.

## • Article Uc5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans une bande de 20 mètres de la voie ou emprise publique :

- Pour les unités foncières au sein de la bande des 20 mètres, inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup>, 30 % de leur superficie doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.
- Pour les unités foncières au sein de la bande des 20 mètres, supérieures à 500 m<sup>2</sup>, 40 % de leur superficie doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.

Au-delà de 20 mètres de la voie ou emprise publique :

45 % de la superficie du terrain doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.

Peuvent être compris dans le calcul de la surface éco-aménageable ou non imperméabilisée uniquement les types d'espace suivants, avec l'affectation d'une pondération, en référence à la surface d'un espace équivalent de pleine terre :

Type d'espace	Pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Surfaces des toitures végétalisées	0,7
Surfaces semi-ouvertes : revêtements perméables pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation	0,5
Surfaces semi-perméables : revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation	0,3

### 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de la surface totale du terrain.

### • Article Uc6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

Pour être comptabilisée, une place de stationnement doit avoir au minimum une surface de 2,50 mètres x 5 mètres. L'emplacement des places de stationnement, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Pour les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement) :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée pour les premiers 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, puis 1 place supplémentaire par nouvelle tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les opérations de plus de 6 logements, des places de stationnement pour les deux roues, adaptées aux besoins du projet, devront être prévues.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, et de bureau :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### • Article Uc7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 5 mètres, comptée à partir de la limite de propriété. Dans le cas d'une plate-forme en pente, un regard de récupération des eaux de pluies doit être réalisé au niveau du point bas de la plate-forme.

La largeur des accès est de 4 mètres minimum.

## 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Elles doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

La largeur des voies publiques ou privées qui permettent l'accès à un terrain est de 4 mètres minimum.

## • Article Uc8 : Desserte par les réseaux

### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

### 8.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales doivent être évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

### **8.3. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **8.4. Électricité et télécommunications**

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ud

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone Ud est une zone urbaine correspondant au quartier du Prieuré, aménagé sous la forme d'une zone d'aménagement concerté.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### • **Article Ud1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Sont interdits dans la zone Ud :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail.
- Les constructions à destination de restauration.
- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions à destination de cinéma.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre des congrès et d'exposition).
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, la sécurité ou la salubrité.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les carrières et les mines.
- Les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

##### **1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.

- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
  - Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.
- **Article Ud2 : Mixité fonctionnelle et sociale**  
Néant.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### • Article Ud3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum (en tout point du bâtiment).

À l'intérieur de la marge de retrait imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

#### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 20 mètres de la voie ou emprise publique existante à la date d'application du présent règlement :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres (en tout point du bâtiment).  
À l'intérieur de la marge de recul imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Au-delà de 20 mètres de la voie ou emprise publique existante à la date d'application du présent règlement :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres (en tout point du bâtiment). Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10m<sup>2</sup> de surface.

À l'intérieur de la marge de recul imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

#### 3.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être distantes d'au moins 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10m<sup>2</sup> de surface.

### 3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %.

### 3.5. Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise et les cheminées.*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas de terrains en contrebas de la voie ou de l'emprise publique, il est conseillé que le rez-de-chaussée de la construction soit au moins à la même hauteur que la voie.

## • Article Ud4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Façades :

Les façades en parpaing des constructions doivent être revêtues par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

Toitures :

Pour les toitures en pente, les équipements répondant aux principes du développement durable doivent être intégrés à la toiture et doivent respecter la qualité architecturale de l'environnement.

Les surfaces des toitures-terrasses doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitations d'énergie solaire.

### 4.2. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les pare-vues de type toile et toile plastifiée et les plaques de béton apparentes sont interdits. Les haies végétales et les essences locales (voir les essences préconisées par l'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire) doivent être privilégiées. Les murs de clôture en parpaing doivent être revêtus par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

*La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du sol de l'espace public.*

En façade sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,60 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). S'il est prévu la construction d'un muret celui-ci ne doit pas dépasser 1,30 mètre de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de lisses. Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

En limites séparatives et le long des liaisons douces, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

### 4.3. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Pour tous les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage :

Les travaux d'aménagement et de construction concernant la parcelle sur laquelle se situe un élément de paysage identifié sur le plan de zonage ou les parcelles contigües, doivent être conçus de manière à ne pas porter atteinte à ces éléments de paysage et à ne pas en dégrader l'environnement visuel.

## • Article Ud5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Pour les unités foncières inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup>, 30 % de leur superficie doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.
- Pour les unités foncières supérieures à 500 m<sup>2</sup>, 40 % de leur superficie doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.

Peuvent être compris dans le calcul de la surface éco-aménageable ou non imperméabilisée uniquement les types d'espace suivants, avec l'affectation d'une pondération, en référence à la surface d'un espace équivalent de pleine terre :

Type d'espace	Pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Surfaces des toitures végétalisées	0,7
Surfaces semi-ouvertes : revêtements perméables pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation	0,5
Surfaces semi-perméables : revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation	0,3

### 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de la surface totale du terrain.

## • Article Ud6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

Pour être comptabilisée, une place de stationnement doit avoir au minimum une surface de 2,50 mètres x 5 mètres. L'emplacement des places de stationnement, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Pour les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement) :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée pour les premiers 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, puis 1 place supplémentaire par nouvelle tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les opérations de plus de 6 logements, des places de stationnement pour les deux roues, adaptées aux besoins du projet, devront être prévues.

Pour les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### • Article Ud7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 5 mètres, comptée à partir de la limite de propriété. Dans le cas d'une plate-forme en pente, un regard de récupération des eaux de pluies doit être réalisé au niveau du point bas de la plate-forme.

La largeur des accès est de 4 mètres minimum.

#### 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Elles doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

La largeur des voies publiques ou privées qui permettent l'accès à un terrain est de 4 mètres minimum.

## • Article Ud8 : Desserte par les réseaux

### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

### 8.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales doivent être évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

### 8.3. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 8.4. Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uh

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone Uh est une zone urbaine regroupant les équipements publics et les zones d'intérêts collectifs et de services publics.

Elle est impactée par le plan de prévention des risques technologiques des Dépôts Pétroliers d'Orléans, situés sur Semoy.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### • Article Uh1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits dans la zone Uh :

- Les constructions à destination d'hébergement.
- Les constructions à destination de commerces et d'activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) .
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre des congrès et d'exposition).
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, la sécurité ou la salubrité.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les carrières et les mines.
- Les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

##### 1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions à destination de logement à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements.
- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

**• Article Uh2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

**SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****• Article Uh3 : Volumétrie et implantation des constructions****3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum (en tout point du bâtiment).  
À l'intérieur de la marge de retrait imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les extensions des constructions peuvent être implantées avec un retrait identique à celui de la construction existante, même si celui-ci est inférieur à 3 mètres.

**3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 5 mètres (en tout point du bâtiment).

Les constructions (en tout point du bâtiment) doivent être édifiées au-delà de la marge de recul avec la zone N (zone du Pressoir Vert), figurant au plan de zonage.

À l'intérieur des marges de recul imposées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

**3.3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Néant.

**3.4. Emprise au sol**

Néant.

**3.5. Hauteur des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise et les cheminées.*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas de terrains en contrebas de la voie ou de l'emprise publique, il est conseillé que le rez-de-chaussée de la construction soit au moins à la même hauteur que la voie.

## • Article Uh4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Façades :

Néant.

Toitures :

Pour les toitures en pente, les équipements répondant aux principes du développement durable doivent être intégrés à la toiture et doivent respecter la qualité architecturale de l'environnement.

Les surfaces des toitures-terrasses doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitations d'énergie solaire.

### 4.2. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les pare-vues de type toile et toile plastifiée et les plaques de béton apparentes sont interdits. Les haies végétales et les essences locales (voir les essences préconisées par l'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire) doivent être privilégiées.

*La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du sol de l'espace public.*

En façade sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,60 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). S'il est prévu la construction d'un muret celui-ci ne doit pas dépasser 1,30 mètre de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de lisses. Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

En limites séparatives et le long des liaisons douces, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

### 4.3. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Pour tous les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage :

Les travaux d'aménagement et de construction concernant la parcelle sur laquelle se situe un élément de paysage identifié sur le plan de zonage ou les parcelles contigües, doivent être conçus de manière à ne pas porter atteinte à ces éléments de paysage et à ne pas en dégrader l'environnement visuel.

## • Article Uh5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Néant.

### 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Néant.

### • Article Uh6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### • Article Uh7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

#### 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Elles doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

### • Article Uh8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,

- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

## **8.2. Eaux pluviales**

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales doivent être évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

## **8.3. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## **8.4. Électricité et télécommunications**

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone Ui est une zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques.

Elle est impactée par le plan de prévention des risques technologiques des Dépôts Pétroliers d'Orléans, situés sur Semoy et le plan de prévention des risques technologiques des Dépôts Pétroliers d'Orléans, situés à Saint-Jean de Braye.

Elle est composée d'un sous-secteur :

- Le secteur Ui1 : secteurs situés dans la zone d'activités du Pressoir vert accueillant des bâtiments de plus grande ampleur.

Il est impacté par le plan de prévention des risques technologiques des Dépôts Pétroliers d'Orléans, situés sur Semoy.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

- **Article Ui1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### 1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits dans la zone Ui (secteur Ui1 compris) :

- Les constructions à destination de logement, de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, de salles d'art et spectacles, d'équipements sportifs, d'autres équipements recevant du public, et d'exploitation forestière dans une bande de 20 mètres de part et d'autres de l'axe médian des lignes haute tension (90 kV).
- Les constructions à destination d'hébergement.
- Les constructions à destination d'établissements enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les carrières et les mines.
- Les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

## 1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone Ui (secteur Ui1 compris) :

- Les constructions à destination de logement à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements.
- Les constructions à destination d'exploitation forestière à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
- Les constructions et les installations, à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques technologiques, à condition d'être compatibles avec la nature des risques définis dans le PPRT du dépôt pétrolier d'Orléans situé à Saint-Jean-de-Braye.
- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

### • Article Ui2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### • Article Ui3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum (en tout point du bâtiment).

À l'intérieur de la marge de retrait imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les ouvrages publics de faible emprise (de type transformateur électrique...) peuvent être implantés en retrait de 3 mètres minimum.

#### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 5 mètres (en tout point du bâtiment).

Les constructions (en tout point du bâtiment) doivent être édifiées au-delà de la marge de recul avec la zone N (zone du Pressoir Vert), figurant au plan de zonage.

Sur un terrain situé pour tout ou partie en limite de la zone Ub, Up ou le secteur Up1, les constructions (en tout point du bâtiment) doivent être implantées avec un recul de 15 mètres.

À l'intérieur des marges de recul imposées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

### 3.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Néant.

### 3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 %.

### 3.5. Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise et les cheminées.*

Dans la zone Ui (hors secteur Ui1) :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas de terrains en contrebas de la voie ou de l'emprise publique, il est conseillé que le rez-de-chaussée de la construction soit au moins à la même hauteur que la voie.

Dans le secteur Ui1 uniquement :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas de terrains en contrebas de la voie ou de l'emprise publique, il est conseillé que le rez-de-chaussée de la construction soit au moins à la même hauteur que la voie.

## • Article Ui4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Façades :

Les façades en parpaing des constructions doivent être revêtues par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

Toitures :

Pour les toitures en pente, les équipements répondant aux principes du développement durable doivent être intégrés à la toiture et doivent respecter la qualité architecturale de l'environnement.

Les surfaces des toitures-terrasses doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitations d'énergie solaire.

## 4.2. Caractéristiques des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du sol de l'espace public.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur (poteaux et piliers compris). Elles doivent être en treillis soudés et accompagnées d'une haie vive.

## 4.3. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Pour tous les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage :

Les travaux d'aménagement et de construction concernant la parcelle sur laquelle se situe un élément de paysage identifié sur le plan de zonage ou les parcelles contiguës, doivent être conçus de manière à ne pas porter atteinte à ces éléments de paysage et à ne pas en dégrader l'environnement visuel.

## • Article Ui5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans la zone Ui et le secteur Ui1, 20 % de la superficie du terrain doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.

Peuvent être compris dans le calcul de la surface éco-aménageable ou non imperméabilisée uniquement les types d'espace suivants, avec l'affectation d'une pondération, en référence à la surface d'un espace équivalent de pleine terre :

Type d'espace	Pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Surfaces des toitures végétalisées	0,7
Surfaces semi-ouvertes : revêtements perméables pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation	0,5
Surfaces semi-perméables : revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation	0,3

### 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche entamée de 4 places de stationnement.

## • Article Ui6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

Pour être comptabilisée, une place de stationnement doit avoir au minimum une surface de 2,50 mètres x 5 mètres. L'emplacement des places de stationnement, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Pour les constructions à destination de logement :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée pour les premiers 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, puis 1 place supplémentaire par nouvelle tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les constructions à destination de commerces et activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) et de bureau :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### • Article U17 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

#### 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Elles doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

## • Article Ui8 : Desserte par les réseaux

### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

#### Eaux résiduaires industrielles :

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente. Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de prétraitement dans les installations privées.

### 8.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales doivent être évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

#### Eaux résiduaires industrielles :

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques pourront être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

**8.3. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**8.4. Électricité et télécommunications**

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

## CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Up

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone Up est une zone urbaine paysagère. Elle regroupe les secteurs à forts enjeux paysagers tels que l'urbanisation linéaire en contact avec les espaces agricoles ou naturels de la commune.

Elle est composée d'un sous-secteur :

- Le secteur Up1 : secteurs regroupant des hameaux anciens présentant des qualités architecturales et paysagères à préserver.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### • Article Up1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits dans la zone Up (secteur Up1 compris) :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail.
- Les constructions à destination de restauration.
- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination de cinéma.
- Les constructions à destination de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Les constructions à destination d'établissements enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les constructions à destination de salles d'art et de spectacles.
- Les constructions à destination d'équipements sportifs.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre des congrès et d'exposition).
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, la sécurité ou la salubrité.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

- Les carrières et les mines.
- Les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

## 1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone Up (secteur Up1 compris) :

- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

### • Article Up2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs à programme de logements défini dans le respect des objectifs de mixité sociale, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :

Sur tout ou partie du secteur, lorsqu'un programme de logements comporte 6 logements ou plus, ou 8 logements ou plus lorsqu'il inclut une division de bâti existant, au moins 25 % de logements sociaux doivent être construits. Ils doivent être constitués d'au moins 35 % de PLAI et d'au plus 65 % de PLUS.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### • Article Up3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Dans la zone Up, hors secteur Up1 :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum et 20 mètres maximum (en tout point du bâtiment), calculé à partir de la voie ou l'emprise existante à la date d'application du présent règlement.

À l'intérieur de la marge de retrait imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes des constructions.

Dans le secteur Up1 :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum et 20 mètres maximum (en tout point du bâtiment), calculé à partir de la voie ou l'emprise existante à la date d'application du présent règlement.

À l'intérieur de la marge de retrait imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes des constructions.

**3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative au maximum,
- soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres (en tout point du bâtiment). À l'intérieur de la marge de recul imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Cette règle n'est pas applicable pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface.

**3.3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Les constructions non contigües doivent être distantes d'au moins 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 10m<sup>2</sup> de surface.

**3.4. Emprise au sol**

Dans la zone Up (hors secteur Up1) :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 %.

Dans le secteur Up1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 %.

**3.5. Hauteur des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise et les cheminées.*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas de terrains en contrebas de la voie ou de l'emprise publique, il est conseillé que le rez-de-chaussée de la construction soit au moins à la même hau-

teur que la voie.

## • Article Up4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

#### Façades :

Les façades en parpaing des constructions doivent être revêtues par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

#### Toitures :

Pour les toitures en pente, les équipements répondant aux principes du développement durable doivent être intégrés à la toiture et doivent respecter la qualité architecturale de l'environnement.

Les surfaces des toitures-terrasses doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitations d'énergie solaire.

### 4.2. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les pare-vues de type toile et toile plastifiée et les plaques de béton apparentes sont interdits. Les haies végétales et les essences locales (voir les essences préconisées par l'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire) doivent être privilégiées. Les murs de clôture en parpaing doivent être revêtus par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

*La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du sol de l'espace public.*

En façade sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,60 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). S'il est prévu la construction d'un muret celui-ci ne doit pas dépasser 1,30 mètre de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de lisses. Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

En limites séparatives et le long des liaisons douces, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

### 4.3. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

#### Pour tous les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage :

Les travaux d'aménagement et de construction concernant la parcelle sur laquelle se situe un élément de paysage identifié sur le plan de zonage ou les parcelles contigües, doivent être conçus de manière à ne pas porter atteinte à ces éléments de paysage et à ne pas en dégrader l'environnement visuel.

#### Pour les éléments de paysage n°17, n°18, n°19, n°22, n°23, n°24, n°25, n°26 :

Tout comblement, exhaussement, et affouillement des mares et bassins d'eaux pluviales signalés comme élément de paysage sur le plan de zonage sont interdits. Toute construction est interdite dans un rayon de 10 mètres autour de l'espace concerné, à partir du haut de la berge. La végétation présente au niveau des

berges doit également être conservée et développée, sauf en cas de danger ou pour des raisons phytosanitaires.

## • Article Up5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans une bande de 20 mètres de la voie ou emprise publique :

- Pour les unités foncières au sein de la bande des 20 mètres, inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup>, 40 % de leur superficie doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.
- Pour les unités foncières au sein de la bande des 20 mètres, supérieures à 500 m<sup>2</sup>, 50 % de leur superficie doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.

Peuvent être compris dans le calcul de la surface éco-aménageable ou non imperméabilisée uniquement les types d'espace suivants, avec l'affectation d'une pondération, en référence à la surface d'un espace équivalent de pleine terre :

Type d'espace	Pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Surfaces des toitures végétalisées	0,7
Surfaces semi-ouvertes : revêtements perméables pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation	0,5
Surfaces semi-perméables : revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation	0,3

### 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de la surface totale du terrain.

## • Article Up6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

Pour être comptabilisée, une place de stationnement doit avoir au minimum une surface de 2,50 mètres x 5 mètres. L'emplacement des places de stationnement, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Pour les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement) :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée pour les premiers 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, puis 1 place supplémentaire par nouvelle tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les opérations de plus de 6 logements, des places de stationnement pour les deux roues, adaptées aux besoins du projet, devront être prévues.

Pour les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil

d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### • Article Up7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente de moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 5 mètres, comptée à partir de la limite de propriété. Dans le cas d'une plate-forme en pente, un regard de récupération des eaux de pluies doit être réalisé au niveau du point bas de la plate-forme.

La largeur des accès est de 4 mètres minimum.

#### 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Elles doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

La largeur des voies publiques ou privées qui permettent l'accès à un terrain est de 4 mètres minimum.

### • Article Up8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de

collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'utilisateur doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

## 8.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales doivent être évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

## 8.3. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 8.4. Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

## CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uz

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone Uz est une zone urbaine correspondant à la zone d'aménagement concerté intercommunale des Châtelliers. Sa vocation est d'accueillir des entreprises.

Elle est composée de deux sous-secteurs :

- Le secteur Uz1 : secteur situé le long de la rue Léonard de Vinci.
- Le secteur Uz2 : secteur situé le long de la route de Saint-Jean de Braye.

Il est impacté par l'étude du plan de prévention des risques technologiques des Dépôts Pétroliers d'Orléans, situés à Saint-Jean de Braye.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### • Article Uz1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits dans la zone Uz (secteurs Uz1 et Uz2 compris) :

- Les constructions à destination d'hébergement.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, la sécurité ou la salubrité.
- Les carrières et les mines.
- Les terrains de camping.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- L'entrepôt des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Sont interdits en sus dans la zone Uz (hors secteur Uz1 et Uz2) :

- Les constructions à destination de logement, de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et spectacles et d'équipements sportifs dans une bande de 20 mètres de part et d'autres de l'axe médian des lignes haute tension (90 kV).

Sont interdits en sus dans le secteur Uz1 uniquement :

- Toutes les constructions dans une bande de 20 mètres de part et d'autres de l'axe médian des lignes haute tension (90 kV).

## 1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions à destination de logement à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements.
- Les stockages d'hydrocarbures à condition :
  - qu'ils soient liés à une construction autorisée dans la zone ;
  - et qu'ils soient réalisés sur cuvette de rétention étanche.
- Les dépôts de matériaux et de déchets à condition qu'ils soient disposés dans des enceintes prévues à cet effet.
- Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Sont admis en sus sous conditions dans le secteur Uz2 uniquement :

- Les constructions et les installations, à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques technologiques, à condition d'être compatibles avec la nature des risques définis dans le PPRT du dépôt pétrolier d'Orléans situé à Saint-Jean-de-Braye.

### • Article Uz2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### • Article Uz3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Le long de la rue Léonard de Vinci, les constructions doivent s'implanter en retrait de 8 mètres depuis la limite de voie ou d'emprise publique (en tout point du bâtiment).

Le long de la route de Saint-Jean-de-Braye, les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres depuis la limite de voie ou d'emprise publique (en tout point du bâtiment).

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire opposée de la voie ou de l'emprise publique, comptée horizontalement, doit être supérieure ou égale à la hauteur de ce bâtiment.

De plus, pour les parcelles en façade sur la RD 2060, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à cette voie (en tout point du bâtiment) et les façades ne doivent pas lui être parallèles, mais respecter une orientation précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation. Dans le cas où une partie de la façade de la construction ne respecterait pas l'implantation en biais précédemment énoncée, le recul minimal serait porté à 15 mètres pour la partie de façade considérée.

À l'intérieur des marges de retrait imposées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone Uz et le secteur Uz1 :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 5 mètres (en tout point du bâtiment).

Sur un terrain situé pour tout ou partie en limite de la zone Ub, Up ou le secteur Up1, les constructions, doivent être implantées avec un recul de 10 mètres (en tout point du bâtiment).

À l'intérieur des marges de recul imposées, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Dans le secteur Uz2 uniquement :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 5 mètres (en tout point du bâtiment).

À l'intérieur de la marge de recul imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

### 3.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Néant.

### 3.4. Emprise au sol

Dans la zone Uz et le secteur Uz1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 %.

Dans le secteur Uz2 uniquement :

Néant.

### 3.5. Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise et les cheminées.*

Dans la zone Uz et le secteur Uz2 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Dans le secteur Uz1 uniquement :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

Dans la zone Uz (secteurs Uz1 et Uz2 compris) :

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Sur un terrain situé pour tout ou partie en limite de la zone Ub, Up ou le secteur Up1, la hauteur des constructions est réduite à 8 mètres sur les 10 premiers mètres de profondeur du bâtiment.

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas de terrains en contrebas de la voie ou de l'emprise publique, il est conseillé que le rez-de-chaussée de la construction soit au moins à la même hauteur que la voie.

## • Article Uz4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

#### Façades :

Les façades en parpaing des constructions doivent être revêtues par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

#### Toitures :

Pour les toitures en pente, les équipements répondant aux principes du développement durable doivent être intégrés à la toiture et doivent respecter la qualité architecturale de l'environnement.

Les surfaces des toitures-terrasses doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitations d'énergie solaire.

### 4.2. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les pare-vues de type toile et toile plastifiée et les plaques de béton apparentes sont interdits. Les haies végétales et les essences locales (voir les essences préconisées par l'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire) doivent être privilégiées. Les murs de clôture en parpaing doivent être revêtus par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

*La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du sol de l'espace public.*

En façade sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur (poteaux et piliers compris). S'il est prévu la construction d'un muret celui-ci ne doit pas dépasser 1,30 mètre de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de lisses. Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

En limites séparatives et le long des liaisons douces, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

### 4.3. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

#### Pour tous les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage :

Les travaux d'aménagement et de construction concernant la parcelle sur laquelle se situe un élément de paysage identifié sur le plan de zonage ou les parcelles contiguës, doivent être conçus de manière à ne pas porter atteinte à ces éléments de paysage et à ne pas en dégrader l'environnement visuel.

## • Article Uz5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans la zone Uz et les secteurs Uz1 et Uz2, 20 % de la superficie du terrain doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.

Peuvent être compris dans le calcul de la surface éco-aménageable ou non imperméabilisée uniquement les types d'espace suivants, avec l'affectation d'une pondération, en référence à la surface d'un espace équivalent de pleine terre :

Type d'espace	Pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Surfaces des toitures végétalisées	0,7
Surfaces semi-ouvertes : revêtements perméables pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation	0,5
Surfaces semi-perméables : revêtements perméables pour l'air et l'eau, sans végétation	0,3

### 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche entamée de 4 places de stationnement.

## • Article Uz6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

Le long de la RD2060, la totalité de l'espace situé entre les limites séparatives des terrains et les façades des bâtiments (donnant sur la RD2060) ne doivent pas recevoir de place de stationnement.

Pour être comptabilisée, une place de stationnement doit avoir au minimum une surface de 2,50 mètres x 5 mètres. L'emplacement des places de stationnement, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Pour les constructions à destination de logement :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée pour les premiers 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, puis 1 place supplémentaire par nouvelle tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les constructions à destination de commerces et activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) et de bureau :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### • Article Uz7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Les entrées des propriétés doivent être conçues de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds ainsi que les chargements et déchargements sans manœuvre sur la voie publique.

#### 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Elles doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

### • Article Uz8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'utilisateur doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement

non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

#### Eaux résiduaires industrielles :

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente. Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

### **8.2. Eaux pluviales**

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales doivent être évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

#### Eaux résiduaires industrielles :

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques pourront être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

### **8.3. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **8.4. Électricité et télécommunications**

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

# CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

## CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Elle est composée d'un sous-secteur :

- Le secteur 1AU1 : secteur correspondant à la future zone d'aménagement concerté du Champ Prieur.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

- **Article 1AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### 1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

- Les constructions à destination de restauration.
- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination de cinéma.
- Les constructions à destination de salles d'art et spectacles.
- Les constructions à destination d'équipements sportifs.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, la sécurité ou la salubrité.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les carrières et les mines.
- Les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Sont interdits dans le secteur 1AU1 uniquement :

- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition .
- Les constructions à destination d'exploitation forestière.
- Les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, la sécurité ou la salubrité.
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les carrières et les mines.
- Les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

## **1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

- Les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement), d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements enseignement, de santé et d'action sociale, et de bureaux à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureaux à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Sont admis sous conditions dans le secteur 1AU1 uniquement :

- Les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement), d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs, de bureau et d'exploitation agricole à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et d'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

#### • Article 1AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### • Article 1AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

##### 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum (en tout point du bâtiment).  
À l'intérieur de la marge de retrait imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

##### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres (en tout point du bâtiment).  
À l'intérieur de la marge de recul imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

##### 3.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Néant.

### 3.4. Emprise au sol

Néant.

### 3.5. Hauteur des constructions

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise et les cheminées.*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas de terrains en contrebas de la voie ou de l'emprise publique, il est conseillé que le rez-de-chaussée de la construction soit au moins à la même hauteur que la voie.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

## • Article 1AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

#### – Façades :

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Les façades en parpaing des constructions doivent être revêtues par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

#### – Toitures :

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Pour les toitures en pente, les équipements répondant aux principes du développement durable doivent être intégrés à la toiture et doivent respecter la qualité architecturale de l'environnement.

Les surfaces des toitures-terrasses doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitations d'énergie solaire.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

## 4.2. Caractéristiques des clôtures

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les pare-vues de type toile et toile plastifiée et les plaques de béton apparentes sont interdits. Les haies végétales et les essences locales (voir les essences préconisées par l'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire) doivent être privilégiées. Les murs de clôture en parpaing doivent être revêtus par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

*La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du sol de l'espace public.*

En façade sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,60 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). S'il est prévu la construction d'un muret celui-ci ne doit pas dépasser 1,30 mètre de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de lisses. Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

En limites séparatives et le long des liaisons douces, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

## 4.3. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Pour tous les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage :

Les travaux d'aménagement et de construction concernant la parcelle sur laquelle se situe un élément de paysage identifié sur le plan de zonage ou les parcelles contiguës, doivent être conçus de manière à ne pas porter atteinte à ces éléments de paysage et à ne pas en dégrader l'environnement visuel.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

### • Article 1AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### 5.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Néant.

#### 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Néant.

### • Article 1AU6 : Stationnement

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

Pour être comptabilisée, une place de stationnement doit avoir au minimum une surface de 2,50 mètres x 5 mètres. L'emplacement des places de stationnement, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon

à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Pour les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement) :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée pour les premiers 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, puis 1 place supplémentaire par nouvelle tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les opérations de plus de 6 logements, des places de stationnement pour les deux roues, adaptées aux besoins du projet, devront être prévues.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, et de bureau :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### • Article 1AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

#### 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Elles doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

## • Article 1AU8 : Desserte par les réseaux

### 8.1. Eaux usées

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

### 8.2. Eaux pluviales

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales doivent être évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

### **8.3. Eau potable**

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

### **8.4. Électricité et télécommunications**

Dans la zone 1AU (hors secteur 1AU1) :

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

Dans le secteur 1AU1 uniquement :

Néant.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**

# CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

## CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone A est une zone agricole réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources agricoles.

Elle est impactée par le plan de prévention des risques technologiques des Dépôts Pétroliers d'Orléans, situés sur Semoy.

Elle est composée d'un sous-secteur :

- Le secteur Aj : secteur agricole de taille et de capacités d'accueil limitées, destiné à accueillir des jardins partagés/collectifs.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

- **Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Sont interdits dans la zone A (secteur Aj compris) :

- Les constructions à destination d'hébergement,
- Les constructions à destination de commerces et d'activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) .
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public).
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre des congrès et d'exposition).
- Les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, la sécurité ou la salubrité.
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les carrières et les mines.
- Les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.

Sont interdits, en sus dans le secteur Aj uniquement :

- Les constructions à destination de logement.

### **1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions dans la zone A (hors secteur Aj) :

- Les constructions à destination de logement à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
  - Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole, ou à un équipement d'intérêt collectif et services publics.
- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Sont admis sous conditions dans le secteur Aj uniquement :

- Les abris de jardin, serres et châssis à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole, ou à un équipement d'intérêt collectif et services publics.
- L'entrepôt des caravanes en vue de leur prochaine utilisation à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

### **• Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

## **SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **• Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum (en tout point du bâtiment).

À l'intérieur de la marge de retrait imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les extensions des constructions peuvent être implantées avec un retrait identique à celui de la construction existante, même si celui-ci est inférieur à 5 mètres.

Les ouvrages publics de faible emprise (de type transformateur électrique...) peuvent être implantés en retrait de 3 mètres minimum.

### **3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres (en tout point du bâtiment).  
À l'intérieur de la marge de recul imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

### **3.3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Les annexes des constructions à destination d'habitation devront s'implanter à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

### **3.4. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 10 %.

L'emprise au sol des extensions des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal initialement édifié.

L'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 30 m<sup>2</sup>.

### **3.5. Hauteur des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise et les cheminées.*

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes des constructions d'habitation ne doit pas excéder 5 mètres.

La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole ne doit pas excéder 15 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas de terrains en contrebas de la voie ou de l'emprise publique, il est conseillé que le rez-de-chaussée de la construction soit au moins à la même hauteur que la voie.

## • Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

#### Façades :

Les façades en parpaing des constructions doivent être revêtues par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

#### Toitures :

Pour les toitures en pente, les équipements répondant aux principes du développement durable doivent être intégrés à la toiture et doivent respecter la qualité architecturale de l'environnement.

Les surfaces des toitures-terrasses doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitations d'énergie solaire.

### 4.2. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les pare-vues de type toile et toile plastifiée et les plaques de béton apparentes sont interdits. Les haies végétales et les essences locales (voir les essences préconisées par l'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire) doivent être privilégiées. Les murs de clôture en parpaing doivent être revêtus par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

*La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du sol de l'espace public.*

En façade sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,60 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). S'il est prévu la construction d'un muret celui-ci ne doit pas dépasser 1,30 mètre de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de lisses. Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

En limites séparatives et le long des liaisons douces, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

### 4.3. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

#### Pour tous les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage :

Les travaux d'aménagement et de construction concernant la parcelle sur laquelle se situe un élément de paysage identifié sur le plan de zonage ou les parcelles contigües, doivent être conçus de manière à ne pas porter atteinte à ces éléments de paysage et à ne pas en dégrader l'environnement visuel.

#### Pour les éléments de paysage n°17, n°18, n°19, n°22, n°23, n°24, n°25, n°26 :

Tout comblement, exhaussement, et affouillement des mares et bassins d'eaux pluviales signalés comme élément de paysage sur le plan de zonage sont interdits. Toute construction est interdite dans un rayon de 10 mètres autour de l'espace concerné, à partir du haut de la berge. La végétation présente au niveau des berges doit également être conservée et développée, sauf en cas de danger ou pour des raisons phytosanitaires.

- **Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- 5.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Néant.

- 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- Néant.

- **Article A6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

Pour être comptabilisée, une place de stationnement doit avoir au minimum une surface de 2,50 mètres x 5 mètres. L'emplacement des places de stationnement, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Pour les constructions à destination de logement :

Au minimum, 1 place de stationnement doit être aménagée pour les premiers 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, puis 1 place supplémentaire par nouvelle tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- **Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

- 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

- La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

## 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Elles doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

### • Article A8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

#### 8.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales doivent être évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

### **8.3. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

### **8.4. Électricité et télécommunications**

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone N est une zone naturelle à protéger.

Elle est impactée par le plan de prévention des risques technologiques des Dépôts Pétroliers d'Orléans, situés sur Semoy.

Elle est composée de deux sous-secteurs :

- le secteur Nj : secteur naturel de taille et de capacités d'accueil limitées, destiné à accueillir des jardins partagés/collectifs.
- Le secteur Nr : secteur de taille et de capacités d'accueil limitées, à proximité d'une zone à risques technologiques.

Il est impacté par le plan de prévention des risques technologiques des Dépôts Pétroliers d'Orléans, situés sur Semoy.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

- **Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### 1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits dans la zone N (secteurs Nr et Nj compris) :

- Les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement).
- Les constructions à destination de commerces et d'activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) .
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public).

- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre des congrès et d'exposition).
- Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- Les carrières et les mines.
- Les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés.
- L'entrepôt des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

Sont interdits en sus dans la zone N (secteur Nr compris et hors secteur Nj) :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole.

Sont interdits en sus dans les secteurs Nr et Nj uniquement :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière.

### **1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions dans la zone N (secteur Nr et Nj compris) :

- Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation (logement, hébergement), à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les habitations légères de loisirs à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Sont admis sous conditions en sus dans le secteur Nr uniquement :

- Les annexes des constructions à destination d'habitation (logement, hébergement) à condition qu'il s'agisse d'abris de jardin ou de garages et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont admis sous conditions en sus dans le secteur Nj uniquement :

- Les abris de jardin, serres et châssis à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### **• Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### • Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum (en tout point du bâtiment).

À l'intérieur de la marge de retrait imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les extensions des constructions peuvent être implantées avec un retrait identique à celui de la construction existante, même si celui-ci est inférieur à 5 mètres.

Les ouvrages publics de faible emprise (de type transformateur électrique...) peuvent être implantés en retrait de 3 mètres minimum.

#### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres (en tout point du bâtiment).  
À l'intérieur de la marge de recul imposée, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

#### 3.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Dans la zone N (secteur Nj compris et hors secteur Nr) :

Néant.

Dans le secteur Nr uniquement :

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 5 mètres.

#### 3.4. Emprise au sol

Dans la zone N (hors secteurs Nj et Nr) :

L'emprise au sol des extensions et annexes des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 10 %, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum.

Dans le secteur Nj uniquement :

L'emprise au sol des extensions et annexes des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 10 %.

Dans le secteur Nr uniquement :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %.

### 3.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise et les cheminées.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

Dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction peut être identique à celle de la construction existante.

Les sous-sols sont déconseillés.

Dans le cas de terrains en contrebas de la voie ou de l'emprise publique, il est conseillé que le rez-de-chaussée de la construction soit au moins à la même hauteur que la voie.

## • Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Façades :

Les façades en parpaing des constructions doivent être revêtues par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

Toitures :

Pour les toitures en pente, les équipements répondant aux principes du développement durable doivent être intégrés à la toiture et doivent respecter la qualité architecturale de l'environnement.

Les surfaces des toitures-terrasses doivent être aménagées dans une optique écologique : soit végétalisées, soit de manière à retenir/récupérer les eaux pluviales, soit avec des installations d'exploitations d'énergie solaire.

### 4.2. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les pare-vues de type toile et toile plastifiée et les plaques de béton apparentes sont interdits. Les haies végétales et les essences locales (voir les essences préconisées par l'observatoire régional de la biodiversité Centre-Val de Loire) doivent être privilégiées. Les murs de clôture en parpaing doivent être revêtus par tout matériau assurant la protection et l'habillage des murs.

*La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du sol de l'espace public.*

En façade sur rue, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,60 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). S'il est prévu la construction d'un muret celui-ci ne doit pas dépasser 1,30 mètre de hauteur. Il peut être surmonté d'un grillage ou de lisses. Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

En limites séparatives et le long des liaisons douces, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre de hauteur (poteaux et piliers compris). Les plaques de ciment ne doivent pas dépasser 0,20 mètre de hauteur.

### **4.3. Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Pour tous les éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage :

Les travaux d'aménagement et de construction concernant la parcelle sur laquelle se situe un élément de paysage identifié sur le plan de zonage ou les parcelles contiguës, doivent être conçus de manière à ne pas porter atteinte à ces éléments de paysage et à ne pas en dégrader l'environnement visuel.

Pour les éléments de paysage n°17, n°18, n°19, n°22, n°23, n°24, n°25, n°26 :

Tout comblement, exhaussement, et affouillement des mares et bassins d'eaux pluviales signalés comme élément de paysage sur le plan de zonage sont interdits. Toute construction est interdite dans un rayon de 10 mètres autour de l'espace concerné, à partir du haut de la berge. La végétation présente au niveau des berges doit également être conservée et développée, sauf en cas de danger ou pour des raisons phytosanitaires.

## **• Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **5.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Néant.

### **5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Néant.

## **• Article N6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

## **SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

## **• Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

### **7.1. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

## 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Elles doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Quand le contexte le permet, leur aménagement doit aussi permettre leur raccordement futur au réseau de voirie ou de liaisons douces.

### • Article N8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

#### 8.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales doivent être évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

### **8.3. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

### **8.4. Électricité et télécommunications**

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications.



COMMUNE DE SEMOY  
AGENCE D'URBANISME  
DE L'AGGLOMÉRATION ORLÉANAISE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 22 FÉVRIER 2018

## 3.4. RÈGLEMENT