

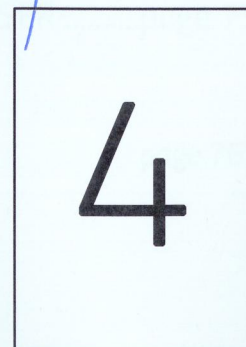
## 4- Règlement

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du	23 Septembre 2014
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du	18 octobre 2016
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du	

19 OCT. 2016



Monsieur le Maire,  
**Luc MILLIAT**



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	page 4
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	page 14
CHAPITRE 1	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ua .....	page 15
CHAPITRE 2	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ub .....	page 24
CHAPITRE 3	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uea.....	page 31
CHAPITRE 4	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ueb .....	page 38
CHAPITRE 5	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uh.....	page 44
CHAPITRE 6	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Us.....	page 50
CHAPITRE 7	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uzea .....	page 55
CHAPITRE 8	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uzeb .....	page 63
CHAPITRE 9	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uzh .....	page 68
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER .....	page 75
CHAPITRE 1	
RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AU .....	page 76

Règlement

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....page 79

CHAPITRE 1

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A ..... page 80

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....page 87

CHAPITRE 1

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N ..... page 88

CHAPITRE 2

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Nz ..... page 95

# TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Règlement

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BOIGNY SUR BIONNE.

### ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol visées aux articles R.111-1/ L.101-1 et suivants du code de l'urbanisme.

S'ajoutent également aux prescriptions édictées par le présent Plu :

- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire qui sont reportées en annexes du Plu conformément aux dispositions des articles R.151-51 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les servitudes dont la liste est annexée aux articles R.151-52 et 53 du code de l'urbanisme dont certaines s'appliquent au territoire communal, à savoir notamment les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.111-6 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L.102-13 relatif aux périmètres de travaux publics
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux
- L.111-6 à L.111-8 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

#### Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

- Lotissement du < Clos de l'église > opposable jusqu'en juillet 2017

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – EMBLEMES RÉSERVÉS

### 3.1 - LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU EST DIVISÉ EN :

- zones urbaines dites < zones U > dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites < zones AU >, secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite < zones A > destinée à l'exploitation agricole du sol.
- zones naturelles et forestières protégées dites < zones N >.

➔ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

Ua Zone centrale ancienne à vocation mixte

Secteur Uap doté d'un caractère patrimonial affirmé sur le site de La Commanderie

Ub Zone d'extension de l'urbanisation affectée principalement à l'habitat

Uea, Zone à vocation d'accueil des activités économiques, artisanales et tertiaires.

Ueb, Zone à vocation d'accueil des activités économiques, industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales de façon accessoire.

Uh Zone de hameau admettant de façon exceptionnelle les constructions neuves

Us Zone à vocation d'accueil des équipements et activités culturels, sportifs, scolaires et de loisirs.

#### Zones d'aménagement concerté du Parc Technologique Orléans Charbonnière

Zone UZea secteur d'accueil d'entreprises

Zone UZeb secteur réservé pour des équipements de services publics ou d'intérêts collectifs

Zone UZh secteur d'accueil d'habitat

➔ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

1AU Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme à vocation urbaine mixte

➔ La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement est :

A Zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, affectée essentiellement à l'activité agricole.

## Règlement

→ La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement est :

N Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels, et/ou de l'existence d'une exploitation forestière. Elle comprend les secteurs :

Nc correspondant à la présence de corridors écologiques

Zones d'aménagement concerté du Parc Technologique Orléans Charbonnière

Zones Nz secteur d'espace naturel à protéger

Zone Nzf secteur naturel réservé aux équipements et infrastructures ferroviaires

### 3.2 - FIGURENT ÉGALEMENT SUR LE PLAN DE ZONAGE :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.
- Les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, qui « en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme.
  - Les éléments de paysage à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme dont la destruction est interdite.
- Les éléments remarquables du paysage, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé ci-dessous en référence aux éléments repérés dans le zonage.

Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du CU – éléments paysagers naturels (arbres isolés et haies, etc) :

- Toute modification doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.
- Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public.
- Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du CU – jardins, parcs, étangs et bois :

- Toute modification du jardin, parc ou du bois doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.
- Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public.
- Les extensions et/ou annexes, si elles sont autorisées dans la zone dans laquelle se trouve l'élément remarquable doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, respecter la composition du parc, jardin ou clos et le patrimoine planté, impliquant le minimum de déboisement.
- Les murs doivent être préservés Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles.
- Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du CU – bâtiments remarquables (châteaux, moulins, église, pigeonniers, demeures, etc.) :

- Toute modification du bâtiment doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.
- Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.
- L'ouverture de châssis de toiture est interdite sur la façade principale.
- La surélévation des toitures est interdite.
- Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du CU – édifices lavoirs, puits, porches, calvaires, etc. :

- Toute modification d'un édifice doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Tout aménagement ou travaux effectués sur l'élément remarquable doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration dans le respect de ses caractéristiques d'origine (matériaux, volumes, ouvertures).
- Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.



## Règlement

### ARTICLE 4 : LEXIQUE

Les définitions listées ci-dessous concernent uniquement l'application du présent règlement :

- **Annexe** : les bâtiments annexes sont des bâtiments secondaires, liés à un bâtiment principal et de même destination (habitation, artisanat, bureau, etc.). Ils peuvent être contigus et ne comprennent pas de pièces de vie.

Exemples de bâtiments annexes pour une habitation : garage, abris de jardins, bûcher, etc.

exemples de bâtiments annexes pour une construction artisanale : garage, etc.

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace. Les dispositions définies dans ce présent règlement ne concernent que les clôtures de façade sur rue.
- **Coefficient d'imperméabilisation** : il comprend les surfaces imperméables des toitures, des terrasses, des parkings et des circulations imperméabilisées, par rapport à la surface globale d'une opération (lot ou ilot).
- **Destination** : seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou à l'usage. En cas de locaux ou de surfaces relevant de destinations différentes au sens du présent article, il sera tenu compte de la destination dominante de chaque construction.

Le code de l'urbanisme distingue :

- **Habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Les gîtes et les chambres d'hôtes sont considérés comme des constructions à usage d'habitation.

- **Hébergement hôtelier**

Cette désignation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. L'hébergement hôtelier concerne tout établissement commercial d'hébergement classé (hôtel, résidence hôtelière et résidence de tourisme) faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Il est constitué d'un groupe homogène de chambres ou d'appartements disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Il est doté d'un minimum d'équipements et de services communs. Il est géré dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Quel que soit son classement au regard de la réglementation des hôtels de tourisme, la résidence hôtelière ou de tourisme est distinguée de l'hôtel par la présence au sein des unités d'hébergement (chambres, appartements meublés, unités collectives ou pavillonnaires) de cuisines ou de < kitchenettes >.

## Règlement

Les résidences < services > ou < étudiantes >, destinées aux étudiants, salariés, chercheurs..., ne sont pas rattachées à l'hébergement hôtelier car non concernées par une clientèle touristique.

### – Bureaux (services - activités tertiaires)

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, information, recherche et développement, ainsi que des activités essentiellement de services (services informatiques, banques, agences immobilières, mutuelles, assurances...). Sont compris dans cette catégorie les bureaux abritant l'exercice de professions libérales (avocats, notaires, professions de santé, médecins, vétérinaires, géomètres, assureurs...).

### – Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits, de prestations techniques ou de restauration de services. Ils sont accessibles à la clientèle, ainsi que leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale. Cette destination inclut les restaurants.

### – Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale.

### – Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale.

### – Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de la surface bâtie totale sur l'unité foncière, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans les dits locaux.

### – Bâtiments agricoles

l'exploitation agricole s'entend comme des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités

## Règlement

exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, vente, hébergement, gîtes...).

### – Constructions d'intérêt collectif

Les constructions d'intérêt collectif sont des constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, gérontologique, éducatif et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services administratifs divers.

Constituent notamment des équipements collectifs :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
  - les crèches et haltes garderies ;
  - les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire ou supérieur ;
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
  - les établissements d'action sociale ;
  - les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs ;
  - les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées
  - les établissements sportifs à caractère non commercial ;
  - les lieux de culte déclarés comme tels et donc soumis aux obligations qui découlent de leur caractère de lieu accueillant du public ;
  - les parcs d'exposition ;
  - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications, eaux) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs) ;
  - les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activités, pépinières, incubateurs).
- Emplacement réservé pour création de voies et ouvrages publics : en application de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, sont reportés sur le plan de zonage, des

## Règlement

emplacements réservés pour la création de voies et d'ouvrages publics. Il s'agit d'un principe de localisation. Le tracé ou l'emprise exacte ne sont pas définis précisément.

Les aménagements, travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 123-17 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les terrains concernés par une servitude sont précisés au plan de zonage par un graphisme particulier et un numéro.

### - Emprise au sol

C'est la surface occupée par la projection verticale sur le sol du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus. Les terrasses non couvertes, les piscines enterrées, les rampes de garage, les voies, chemins, etc. ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol.

### - 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.

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

1 - des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.

2 - des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

3 - des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

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

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

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

## Règlement

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

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

# TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# CHAPITRE 1

## RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ua

Les zones Ua sont des noyaux agglomérés denses correspondant au centre bourg ancien et aux unités anciennes – Vieux bourg, Pont de Boigny et secteur de l'église-. La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, tertiaires, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

Il convient de préciser que les orientations d'aménagement et de programmation numérotées 2 et 3 en zone Ua sur le document graphique doivent être appliquées et respectées.

Il convient de préciser que tout ou partie de la zone est susceptible d'être concernée par le périmètre de la zone inondée du Val de Bionne dont la limite a été réévaluée lors des crues de juin 2016 ; un plan reporté au rapport de présentation mentionne les derniers niveaux relevés.

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par le périmètre d'espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Un secteur Uap est créé sur la zone de la Commanderie afin d'adapter un règlement en adéquation avec le caractère patrimonial et historique du site, ainsi que sa qualité paysagère, limitrophe du centre bourg.

### SECTION 1 \_ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Ua1 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Ua, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination industrielle ;
- les constructions et les extensions à destination d'entrepôt ;
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière ;

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Sont interdites dans le secteur Uap toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article Uap2.

## ARTICLE Ua2 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone Ua les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce et d'artisanat à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ;
- tout projet de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements à condition de réaliser au moins 20 % de logements sociaux ; les besoins en matière de stationnement doivent être gérés sur le fond privé.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- les constructions ou occupations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1, dès lors qu'elles ne compromettent pas le paysage urbain dans lequel ils s'insèrent et que les grands principes architecturaux et les principaux éléments de décors sont préservés.

Sont admises sous conditions dans le secteur UAp les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles dans la limite de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher. Elles doivent correspondre aux usages et surfaces maximum suivants :
  - à usage d'hébergement hôtelier dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - les extensions, ou changements de destination des constructions à vocation d'artisanat, de service ou de commerce dans une limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - les extensions et/ou changements de destination des constructions à vocation d'habitat dans une limite de surface de plancher de 30% par rapport à la surface existante ;
  - et les annexes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment
- les constructions ou occupations du sol admises dans la zone, dès lors qu'elles ne compromettent pas le paysage urbain dans lequel ils s'insèrent ainsi que pour les façades,



## Règlement

dès lors que les grands principes architecturaux et les principaux éléments de décors sont préservés ;

## SECTION 2 \_ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ua3 \_ ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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 ou celle des personnes utilisant ces accès.

#### 3.2 Voirie

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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

### ARTICLE Ua4 \_ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Collecte des eaux usées

Toute construction ou installation doit respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

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

## Règlement

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, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

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.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

### 4.4 Électricité et télécommunications

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

## ARTICLE Ua5 \_ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

## ARTICLE Ua6 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les façades des constructions sur voie ou emprise publique doivent s'implanter :

## Règlement

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 1,0 mètre minimum de la voie ou de l'emprise publique.

### ARTICLE Ua7 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les façades des constructions doivent s'implanter :

- sur au moins une des limites séparatives,
- en cas de retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### ARTICLE Ua8 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant

### ARTICLE Ua9 \_ EMPRISE AU SOL

Néant

### ARTICLE Ua10 \_ HAUTEUR MAXIMUM 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, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder : 13 mètres au faîtage et 10m à la gouttière

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres 50.

#### Exception :

Dans le secteur Uap, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7m au faîtage.

En cas d'extension d'une construction, une hauteur équivalente à celle du bâtiment d'origine est admise.

## ARTICLE Ua11 \_ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

### 11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

### 11.2 Toitures

#### a – Couverture

Elle doit être réalisée pour les constructions à usage d'habitation :

- en ardoise naturelle,
- ou en petite tuile plate,
- ou en zinc, cuivre,
- ou dans les matériaux présentant la teinte, forme et l'aspect de l'ardoise, de la tuile plate, du zinc ou du cuivre

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

De façon complémentaire, pour les autres constructions, elle peut aussi être réalisée en bac acier de teinte tuile ou ardoise.

Dans le secteur Uap, pour les constructions, extensions, restaurations des bâtiments principaux à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier :

- seules les toitures à 2 pans sont admises, avec une pente comprise entre 45° et 50°.
- La couverture doit être réalisée en ardoises rectangulaires (non losangées) ou en petites tuiles plates de terre cuite
- Les lucarnes doivent être en bâtière à 2 pans ou à croupe (à la capucine), à l'égout du toit ou engagées dans le mur gouttereau.
- Les chassis de toit doivent être non débordants, rectangulaires et positionnés en façade arrière.

b - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

## Règlement

Les dispositions du paragraphe 11.2 a. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

### c - Paraboles

Les paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doivent être peu visibles depuis le domaine public. La meilleure intégration sera recherchée avec du matériel adéquat.

## 11.3 Façades

### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc...-.

Dans le secteur Uap, pour les constructions, extensions, restaurations des bâtiments principaux à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier, les enduits des façades doivent être réalisés à la chaux –sable, avec une finition talochée.

### b - Ouvertures

Les ouvertures visibles du domaine public doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

A l'exception des portes de garages, des vitrines ou portes charretières, elles devront respecter un format plus haut que large.

Dans le secteur Uap, pour les constructions, extensions, restaurations des bâtiments principaux à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier, les encadrements de baie doivent être réalisés en pierres de taille ou en briques. Les linteaux de bois apparents sont proscrits.

Les menuiseries doivent être en bois.

## 11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les enceintes composées de murs en pierre ou maçonnés devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

Dans une bande des 50 m à partir des cours d'eau, les clôtures doivent être ajourées sur toute

## Règlement

leur hauteur.

D'une hauteur maximale de 1.80 mètre en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieur), elles sont constituées :

a - sur rue et en limite des espaces publics

Afin de maintenir la continuité visuelle, par un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, d'une hauteur max de 1.20m pour la partie pleine ; le muret pouvant être surmonté d'une partie ajourée à 30% au moins.

Les portails et portillons en limite de voie publique ou privée doivent respecter une hauteur maximum d'1.80m. S'ils sont constitués d'éléments pleins, ceux-ci doivent être limités à 1.50m hauteur maximum, la partie haute devant être ajourée.

b - en limites séparatives par :

- un mur ou un muret enduit sur les 2 faces ou en pierres jointoyées ; le muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage
- ou un grillage ou des panneaux métalliques,
- ou des panneaux de bois, fixés sur des poteaux structurants
- ou de lices PVC

ces différents dispositifs pouvant être doublés d'une haie d'essences locales variées

---

- ou une haie végétale d'essences variées.

## ARTICLE Ua12 \_ STATIONNEMENT

A l'exception des activités commerciales, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques.

## ARTICLE Ua13 \_ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige d'essences forestières pour 4 places de stationnement.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

## Règlement

### Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE 2

### RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Ub

La zone Ub est la zone d'extension postérieure à 1960 de l'agglomération.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer également des activités commerciales, artisanales et de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité de l'habitat, notamment scolaires et des espaces publics ouverts.

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable .

Des éléments remarquables du paysage sont identifiés au titre de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme concernant les haies et arbres d'intérêt, concernés par une réglementation spécifique.

Il convient de préciser que tout ou partie de la zone est susceptible d'être concernée par le périmètre de la zone inondée du Val de Bionne dont la limite a été réévaluée lors des crues de juin 2016 ; un plan reporté au rapport de présentation mentionne les derniers niveaux relevés.

En outre, les orientations d'aménagement et de programmation numérotées 1 et 3 sur le document graphique, doivent être appliquées et respectées.

#### SECTION 1 \_ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE Ub1 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Ub les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination industrielle ;
- les constructions et les extensions à destination d'entrepôt ;
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière ;

##### ARTICLE Ub2 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone Ub les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce et d'artisanat à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de



## Règlement

nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ; et que les besoins en matière de stationnement soient gérés sur le fond privé en fonction de l'activité

- les constructions à destination d'habitation de plus de 10 logements à condition de réaliser au moins 20 % de logements sociaux ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- les constructions ou occupations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1, dès lors qu'elles ne compromettent pas le paysage urbain dans lequel ils s'insèrent ; et que les grands principes architecturaux et les principaux éléments de décors sont préservés.

## SECTION 2 \_ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ub3 \_ ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### 3.2 Voirie

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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

## ARTICLE Ub4 \_ DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

### 4.1 Eau potable

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

### 4.2 Collecte des eaux usées

Toute construction ou installation doit respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

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, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

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.

Si le coefficient d'imperméabilisation dépasse 50 %, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

## Règlement

### 4.4 Électricité et télécommunications

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

#### ARTICLE Ub5 \_ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

#### ARTICLE Ub6 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les façades des constructions sur voie ou emprise publique doivent s'implanter :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 1 mètre minimum de la voie ou de l'emprise publique.

#### ARTICLE Ub7 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les façades des constructions sur les limites séparatives doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

#### ARTICLE Ub8 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

#### ARTICLE UB9 \_ EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE Ub10 \_ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au 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, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder : 10 mètres au faîtage et 7m à la gouttière

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres 50.

### Exception :

En cas d'extension d'une construction, une hauteur équivalente à celle du bâtiment d'origine est admise.

## ARTICLE Ub11 \_ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

### 11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

### 11.2 Toitures

a - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

### b – Paraboles

Les paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doivent être peu visibles depuis le domaine public. La meilleure intégration sera recherchée avec du matériel adéquat.

## Règlement

### 11.3 Façades

#### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc...-.

#### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

### 11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Dans une bande des 50 m à partir des cours d'eau, les clôtures doivent être ajourées sur toute leur hauteur.

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement), elles peuvent être constituées par :

#### a - sur rue et en limite des espaces publics

Afin de maintenir la continuité visuelle, par un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, d'une hauteur max de 1.20m pour la partie pleine ; le muret pouvant être surmonté d'une partie ajourée à 30% au moins.

Les portails et portillons en limite de voie publique ou privée doivent respecter une hauteur maximum d'1.80m. S'ils sont constitués d'éléments pleins, ceux-ci doivent être limités à 1.50m de hauteur maximum, la partie haute devant être ajourée.

---

#### b - en limites séparatives par :

- un mur ou un muret enduit sur les 2 faces ou en pierres jointoyées ; le muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage
- ou un grillage ou des panneaux métalliques,
- ou des panneaux de bois, fixés sur des poteaux structurants
- ou de lices PVC

ces différents dispositifs pouvant être doublés d'une haie d'essences locales variées

- ou une haie végétale d'essences locales variées.

## ARTICLE Ub12 \_ STATIONNEMENT

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

## ARTICLE Ub13 \_ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige d'essences forestières pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

## CHAPITRE 3

### RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Uea

La zone Uea est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités plurielles artisanales, commerciales, et de services, ou en lien avec l'activité agricole et forestière.

Son environnement forestier doit être pris en compte dans l'acceptation des typologies d'activités admises.

Il convient de préciser que tout ou partie de la zone est susceptible d'être concernée par le périmètre de la zone inondée du Val de Bionne dont la limite a été réévaluée lors des crues de juin 2016 ; un plan reporté au rapport de présentation mentionne les derniers niveaux relevés.

#### SECTION 1 \_ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UEa1 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Uea toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles citées à l'article UEa2.

##### ARTICLE Uea2 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone Uea les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements

- le changement de destination et l'extension des constructions à condition qu'elles soient à destination des activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'activités agricoles ou forestières, ou d'hébergement hôtelier et touristique.

- les constructions à destination de commerce à condition qu'elles soient liées aux activités admises dans la zone

- les extensions à destination de commerce à condition que l'activité commerciale ne devienne pas dominante sur le site ;

- les annexes d'habitation à condition qu'elles soient limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface au sol ;

- les extensions des constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient limitées à 30 m<sup>2</sup> de surface au sol ;

- les constructions, les extensions et les installations à condition qu'elles soient

## Règlement

nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

–la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;

–la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## SECTION 2 \_ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Uea3 \_ ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### 3.2 Voirie

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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

### ARTICLE Uea4 \_ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 Eau potable

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



## Règlement

### 4.2 Collecte des eaux usées

Toute construction ou installation doit respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

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, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

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.

Si le coefficient d'imperméabilisation dépasse 50 %, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

### 4.4 Électricité et télécommunications

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

Règlement

#### ARTICLE Uea5 \_ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

#### ARTICLE Uea6 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie ou aux emprises publiques.

Les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum par rapport aux espaces boisés classés.

#### ARTICLE Uea7 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum par rapport aux espaces boisés classés.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

#### ARTICLE Uea8 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

#### ARTICLE Uea9 \_ EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE Uea10 \_ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au 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, cheminées et autres superstructures.

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder : 10 mètres au faîtage et 7m à la gouttière

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m50.

## ARTICLE Uea11 \_ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

### 11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, il serait souhaitable que les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) soient enterrées.

### 11.2 Toitures

#### a – Couverture

La couverture des constructions dotées de pentes de toitures doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

b - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

## Règlement

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

### c - Paraboles

Elles sont interdites lorsqu'elles sont implantées côté domaine public.

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

## 11.3 Façades

### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## 11.4 Clôtures

Si elles sont nécessaires, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, notamment au regard de ses particularités naturelles.

Les clôtures doivent rester ajourées permettant la circulation de la faune.

Dans une bande des 50 m à partir des cours d'eau, les clôtures doivent être ajourées sur toute leur hauteur.

En cas de mise en œuvre d'une clôture, elle peut être constituée par :

- un grillage d'une hauteur maximum de 1m80, doublé ou non d'une haie végétale.
- Ou une haie végétale.

La hauteur totale de la clôture est fixée à 2 m, sauf impératifs techniques justifiés.

#### ARTICLE Uea12 \_ STATIONNEMENT

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

#### ARTICLE Uea13 \_ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'essences forestières.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

## CHAPITRE 4

### RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ueb

La zone Ueb est à vocation économique. Elle est destinée essentiellement à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, et de services.

Il convient de préciser que tout ou partie de la zone est susceptible d'être concernée par le périmètre de la zone inondée du Val de Bionne dont la limite a été réévaluée lors des crues de juin 2016 ; un plan reporté au rapport de présentation mentionne les derniers niveaux relevés.

#### SECTION 1 \_ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE Ueb1 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Ueb les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés

##### ARTICLE Ueb2 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone Ueb les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements

- Les constructions et extensions à destination des activités de bureau, d'artisanat, industrielle ou à la fonction d'entrepôts

-les constructions à destination de commerce à condition qu'elles soient liées à l'activité de bureau, d'artisanat, industrielle ou à la fonction d'entrepôts;

-les extensions à destination de commerce à condition que les constructions à destination de commerce ne deviennent pas dominantes sur le site ;

-les constructions, les extensions et les installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

-les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage

## Règlement

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## SECTION 2 \_ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ueb3 \_ ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### 3.2 Voirie

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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent 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 Ueb4 \_ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 Eau potable

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

## Règlement

### 4.2 Collecte des eaux usées

Toute construction ou installation doit respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

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, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

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.

Si le coefficient d'imperméabilisation dépasse 50 %, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

### 4.4 Électricité et télécommunications

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



## ARTICLE Ueb5 \_ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

## ARTICLE Ueb6 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 50 mètres minimum par rapport à la Rd2152.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la voie ferrée.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport au cours d'eau de l'Esse.

Les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum par rapport aux espaces boisés classés.

Pour les autres voies ou emprises publiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique ;
- soit en retrait de 3 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

## ARTICLE Ueb7 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum par rapport aux espaces boisés classés.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

## Règlement

### ARTICLE Ueb8 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

### ARTICLE Ueb9 \_ EMPRISE AU SOL

Néant.

### ARTICLE Ueb10 \_ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au 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, cheminées et autres superstructures.

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

### ARTICLE Ueb11 \_ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans une bande des 50 m à partir des cours d'eau, les clôtures doivent être ajourées sur toute leur hauteur.

Les clôtures doivent être constituées uniquement de grillage d'une hauteur maximum de 1m80. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale.

### ARTICLE Ueb12 \_ STATIONNEMENT

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

### ARTICLE Ueb13 \_ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

## Règlement

Les aires de stationnement doivent être plantées d'essences forestières.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

### Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE 5

### RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uh

La zone Uh correspond aux hameaux constitués des Epoisses et Les Tertres, comprenant quelques capacités exceptionnelles de constructions neuves à vocation principale d'habitat.

Quelques exploitations agricoles y sont recensées.

Une limite de constructibilité est représentée sur le document graphique afin de contenir les capacités de constructions principales à vocation d'habitat. En dehors de cette dernière, l'évolution du bâti existant est autorisée de façon conditionnelle.

L'orientation d'aménagement et de programmation n°5 concernant la densification des hameaux doit être respectée et appliquée.

#### SECTION 1 \_ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE Uh1 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Uh toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article Uh2.

##### ARTICLE Uh2 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Sont admises sous conditions en dehors de la zone de constructibilité à vocation principale, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les extensions des constructions à usage d'habitation, de bureau et d'artisanat à condition qu'elles soient limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface au sol ;
- le changement de destination des constructions à condition qu'elles soient à destination d'habitation, de bureau ou d'artisanat ;
- les constructions d'annexes d'habitation, de bureau et d'artisanat à condition qu'elles soient limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface au sol ;
- les constructions de piscines à condition qu'elles soient liées à l'habitation et dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
- les constructions, les extensions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces

## Règlement

naturels et des paysages ;

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- les constructions à vocation d'exploitation agricole ou forestière
- les changements de destination des bâtiments agricoles vers une destination autorisée dans la zone, à la condition que ces derniers présentent un intérêt architectural et patrimonial et que ces changements ne compromettent pas l'exploitation agricole ;

De plus, sont admises à l'intérieur de la zone de constructibilité d'une profondeur de 30m depuis l'alignement en référence au document graphique, les constructions à vocation d'habitation.

## SECTION 2 \_ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Uh3 \_ ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins .

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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### 3.2 Voirie

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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

## Règlement

### ARTICLE Uh4 \_ DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Collecte des eaux usées

Toute construction ou installation doit respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

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, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation

#### 4.4 Électricité et télécommunications

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

### ARTICLE Uh5 \_ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

### ARTICLE Uh6 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

## Règlement

Les constructions sur voie ou emprise publique doivent s'implanter :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 1 mètre minimum de la voie ou de l'emprise publique.

### ARTICLE Uh7 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les façades des constructions sur les limites séparatives doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### ARTICLE Uh8 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

### ARTICLE Uh9 \_ EMPRISE AU SOL

Les constructions neuves autorisées dans la zone doivent respecter le périmètre de constructibilité reporté au document graphique.

### ARTICLE Uh10 \_ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au 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, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de bureau ne doit pas excéder : 10 mètres au faîtage et 7m à la gouttière

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres 50.

Règlement

Exception :

En cas d'extension d'une construction, une hauteur équivalente à celle du bâtiment d'origine est admise.

## ARTICLE Uh11 \_ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

### 11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

### 11.2 Toitures

a - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

### 11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

### 11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les enceintes composées de murs en pierre ou maçonneries devront être préservées. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

D'une hauteur maximale de 1.80 mètre en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un



## Règlement

mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieur), elles sont constituées :

a - sur rue et en limite des espaces publics

Afin de maintenir la continuité visuelle, par un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, d'une hauteur max de 1.20m pour la partie pleine ; le muret pouvant être surmonté d'une partie ajourée à 30% au moins.

Les portails et portillons en limite de voie publique ou privée doivent respecter une hauteur maximum d'1.80m. S'ils sont constitués d'éléments pleins, ceux-ci doivent être limités à 1.50m de hauteur maximum, la partie haute devant être ajourée.

---

b - en limites séparatives par :

- un mur ou un muret enduit sur les 2 faces ou en pierres jointoyées ; le muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage
- ou un grillage ou des panneaux métalliques,
- ou des panneaux de bois, fixés sur des poteaux structurants
- ou de lices PVC

ces différents dispositifs pouvant être doublés d'une haie d'essences locales variées

- ou une haie végétale d'essences locales variées.

## ARTICLE Uh12 \_ STATIONNEMENT

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

## ARTICLE Uh13 \_ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sècheresse.

## C H A P I T R E 6

### RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Us

La zone Us est à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'implantation d'activités sociales, culturelles, sportives, de loisirs.

Il convient de préciser que tout ou partie de la zone est susceptible d'être concernée par le périmètre de la zone inondée du Val de Bionne dont la limite a été réévaluée lors des crues de juin 2016 ; un plan reporté au rapport de présentation mentionne les derniers niveaux relevés.

#### SECTION 1 \_ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article Us1 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Us toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article Us2.

##### Article Us2 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone Us les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, les extensions et les installations à vocations de sports, d'action sociale (ex : salles d'art et de spectacle), et autres équipements recevant du public
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements ;
  - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
  - la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## SECTION 2 \_ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Us3 \_ ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### 3.2 Voirie

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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent 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 Us4 \_ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Collecte des eaux usées

Toute construction ou installation doit respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

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.

## Règlement

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, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

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.

Si le coefficient d'imperméabilisation dépasse 50 %, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

### 4.4 Électricité et télécommunications

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

## ARTICLE Us5 \_ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE Us6 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

## ARTICLE Us7 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;

## Règlement

- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

### ARTICLE Us8 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

### ARTICLE Us9 \_ EMPRISE AU SOL

Néant.

### ARTICLE Us10 \_ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au 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, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m50.

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

### ARTICLE Us11 \_ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans une bande des 50 m à partir des cours d'eau, les clôtures doivent être ajourées sur toute leur hauteur.

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement), elles peuvent être constituées par :

a - sur rue et en limite des espaces publics

Afin de maintenir la continuité visuelle, par un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, d'une hauteur max de 1.20m pour la partie pleine ; le muret pouvant être surmonté d'une partie ajourée à 30% au moins.

Les portails et portillons en limite de voie publique ou privée doivent respecter une hauteur maximum d'1.80m. S'ils sont constitués d'éléments pleins, ceux-ci doivent être limités à 1.50m de hauteur maximum, la partie haute devant être ajourée.

## Règlement

b - en limites séparatives par :

- un mur ou un muret enduit sur les 2 faces ou en pierres jointoyées ; le muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage
- ou un grillage ou des panneaux métalliques,
- ou des panneaux de bois, fixés sur des poteaux structurants
- ou de lices PVC

ces différents dispositifs pouvant être doublés d'une haie d'essences locales variées

- ou une haie végétale d'essences locales variées.

### ARTICLE Us12 \_ STATIONNEMENT

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

### ARTICLE Us13 \_ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'essences forestières.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

## C H A P I T R E 7

### RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uzea

Il s'agit du parc technologique de l'agglomération d'Orléans, à vocation économique.

#### SECTION 1 \_ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article Uzea1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans la zone Uzea, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination de commerce, sauf celles visées à l'article uzea 2 ;
- les constructions et les extensions à destination d'artisanat ;
- les constructions et les extensions à destination d'hébergement hôtelier ;
- les constructions et les extensions à destination d'exploitations agricole ;
- les constructions et les extensions à destination d'exploitations forestière ;
- les habitations légères de loisirs ;
- la création de terrains de camping ;
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- les parcs d'attraction.

##### ARTICLE Uzea2 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions, dans la zone Uzea, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions et les extensions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements ;
- les constructions à destination de commerce à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de bureau, industrielle ou à la fonction d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- les stockages d'hydrocarbures à condition qu'ils soient réalisés sur cuvette de rétention étanche ;
- les dépôts permanents de matériaux à condition qu'ils soient disposés dans des enceintes prévues à cet effet afin d'atténuer les impacts visuels sur les dépôts.

## ARTICLE Uzea3 \_ ACCÈS ET VOIRIE

### 3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par

l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte 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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Dans les secteurs uzea1 à uzea5, les entreprises seront desservies :

- par la Rd2152, par l'intermédiaire des ronds-points diffuseurs,
- par le boulevard de la Salle.

Dans le secteur uzea7, les entreprises seront desservies :

- par la Rd2152, par l'intermédiaire des ronds-points diffuseurs,
- par la rue du Grand Bouland.

### 3.2 Voirie

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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent 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 Uzea4 \_ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4.1 Eau potable

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



## Règlement

### 4.2 Assainissement des eaux usées

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

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, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

#### 4.2.2 Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

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.

Si le coefficient d'imperméabilisation dépasse 50 %, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

### 4.4 Électricité et télécommunications

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

Dans les secteurs uzea6, 7 et 8, les installations seront alimentées en courant électrique moyenne tension ou basse tension. Il appartiendra au pétitionnaire alimenté en moyenne tension de réaliser les postes de transformation nécessaires à ses besoins selon les règles du concessionnaire.

## Règlement

### 4.5 Gaz

Dans les secteurs uzea1 à uzea5 et uzea7 et 8, les installations pourront être alimentées en gaz naturel, selon les règles techniques et financières du concessionnaire.

#### ARTICLE Uzea5 \_ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

#### ARTICLE Uzea6 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 5 mètres minimum.

Les ouvrages publics de faible emprise doivent être implantés :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 0,5 mètre minimum.

▪ Dans les secteurs Uzea1, Uzea2 et Uzea4 :

- le long de la Rd2152, les constructions, excepté les locaux de surveillance, ne peuvent être implantées à moins de 70 mètres de l'alignement.
- le long de la Rd2152, les locaux de surveillance destinés au bon fonctionnement des établissements peuvent être implantés à plus de 40 mètres de l'alignement à condition qu'ils respectent la qualité du site et l'environnement du parc.

▪ Dans le secteur Uzea3 :

Le long de la Rd2152, les constructions, excepté les locaux de surveillance, ne peuvent être implantées à moins de 50 mètres de l'alignement.

▪ Dans le secteur Uzea5 :

Le long de la Rd2152, les constructions, excepté les locaux de surveillance, ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement.

De part et d'autre de la rue du Vieux Bourg, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement.

▪ Dans le secteur Uzea6 :

Le long de la Rd2152, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 70 mètres de l'alignement.

▪ Dans les secteurs Uzea7 et 8 :

- le long de la Rd2152, les constructions, excepté les locaux de surveillance, ne peuvent être implantées à moins de 57 mètres de l'alignement.

## Règlement

- le long de la Rd2152, les locaux de surveillance destinés au bon fonctionnement des établissements peuvent être implantés entre 47 et 57 mètres de l'alignement à condition qu'ils respectent la qualité du site et l'environnement du parc.
- le long de la rue du Grand Bouland, les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum.
- le long de la rue du Vieux Bourg, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 40 mètres de l'alignement.
- le long du chemin de Bouland les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement.

- Dans les secteurs Uzea1, Uzea2 et Uzea3 :

Le long de la Rd124, les constructions ne peuvent pas être implantées à moins de 30 mètres de l'alignement.

### ARTICLE Uzea7 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- Soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les ouvrages publics de faible emprise peuvent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 0,5 mètres minimum.

- Dans les secteurs Uzea1 à Uzea4 :

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale ou supérieure à 15 mètres.

- Dans le secteur Uzea5, :

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale ou supérieure à 15 mètres.

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale ou supérieure à 5 mètres pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 9 mètres.

Pour les constructions dont la hauteur est comprise entre 10 et 11 mètres, on applique la règle  $H=l$ .

## Règlement

- Dans le secteur Uzea6 :

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 30 mètres.

- Dans le secteur Uzea7 :

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 15 mètres.

- Dans le secteur Uzea8 :

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 15 mètres.

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 9 mètres hors du sol naturel.

Pour les constructions dont la hauteur est comprise entre 9 et 12 mètres hors du sol naturel, on applique la règle  $H=l$ .

### ARTICLE Uzea8 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

### ARTICLE Uzea9 \_ EMPRISE AU SOL

Néant.

### ARTICLE Uzea10 \_ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Dans les secteurs Uzea1 à Uzea4 et Uzea6 :

Il n'est pas fixé de hauteur.

- Dans le secteur Uzea5 :

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faite du bâtiment est fixée à 11 mètres à l'égout du toit.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, etc.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de superstructure de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, etc., ni en cas de reconstruction à l'identique.

- Dans les secteurs Uzea7 et 8 :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faite du bâtiment, est fixée à 15 mètres pour le secteur uzea7 et à 12 mètres pour le secteur uzea8.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, etc.

## Règlement

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de superstructure de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, etc., ni en cas de reconstruction à l'identique.

### ARTICLE Uzea11 \_ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dépôts de matériaux de toute nature doivent être envisagés soit dans des bâtiments spécifiques, soit dans des enclos en matériaux durables les cachant à la vue du public.

### ARTICLE Uzea12 \_ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos doit répondre aux besoins du projet, respecter les caractéristiques et dimensions en vigueur et être assuré en dehors des voies publiques.

#### ▪ Dans les secteurs Uzea1 à Uzea5 :

Des aires de stationnement sont interdites dans la bande de 40 mètres à compter de l'alignement de la Rd2152. Les aires de stationnement plantées peuvent être aménagées à plus de 40 mètres de l'alignement de la Rd2152 à condition qu'elles s'intègrent à la qualité du site et l'environnement du parc.

#### ▪ Dans les secteurs Uzea7 et 8 :

Les aires de stationnement sont interdites dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement de la Rd2152.

Des aires de stationnement peuvent être aménagées dans la bande des 40 mètres à compter de l'alignement de la rue du Vieux Bourg à condition qu'elles respectent la qualité du site et le principe de « cadrage » de la vue sur le clocher.

Pour les constructions à destination de bureaux, un minimum d'une place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé.

### ARTICLE Uzea13 \_ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement mises en herbe et/ou plantées, et les boisements existants au maximum conservés.

#### ▪ Dans le secteur Uzea6 :

Le long de la Rd2152, une bande boisée de 40 mètres d'épaisseur moyenne sera plantée à l'intérieur de la parcelle vendue. La nature des plantations et leur configuration pourront être imposées par le cahier des charges de cession et le permis de construire.

## Règlement

Le long des limites séparatives, les marges de recul prévues à l'article 7 seront plantées ou les arbres existants conservés, sauf si ces marges sont utilisées pour des ouvrages extérieurs nécessaires à l'assainissement ou à la sécurité, tels que bassins secs ou en eau. Pour l'application de cet article, la limite sur la rue de l'enfer, appelée à être déclassée du domaine public, n'est pas concernée.

### ▪ Dans les secteurs Uzea7 et 8 :

Le long de la Rd2152, si la façade principale (vitrine) de l'entreprise est orientée côté rue du Grand Bouland, une zone non aedificandi de 30 mètres d'épaisseur sera plantée avec possibilité de percées visuelles sur la façade principale sur le bâtiment.

Si la façade principale de l'entreprise est orientée vers la Rd2152 une attention particulière devra être portée sur la qualité des aménagements paysagers d'accompagnement de l'architecture.

Le long des limites séparatives, les marges de recul prévues à l'article 7 seront plantées ou les arbres existants conservés, sauf si ces marges sont utilisées pour des ouvrages extérieurs nécessaires à l'assainissement ou à la sécurité, tels que bassins secs ou en eau, bassin incendie, leur aménagement doit s'intégrer au site et à l'environnement du parc.

L'obligation de planter ne fait pas obstacle à ce que la bande boisée soit partiellement utilisée par des aires de stationnement elles-mêmes plantées.

Pour les parties destinées aux parkings, l'obligation de planter ne fait pas obstacle à ce que la bande boisée soit partiellement utilisée par des aires de stationnement elles-mêmes plantées.

## CH A P I T R E 8

### RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uzeb

Il s'agit du parc technologique de l'agglomération d'Orléans, à vocation économique.

#### SECTION 1 \_ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE Uzeb1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone UZeb toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article uzeb2.

##### ARTICLE Uzeb2 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone UZeb les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, les extensions et les installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs ;
- les constructions, les extensions et les installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des jardins, parcs et espaces naturels proches ;
- les constructions et les extensions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements.

#### SECTION 2 \_ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE Uzeb3 \_ ACCÈS ET VOIRIE

###### 3.1 Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte 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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

Le secteur uzeb3 est desservi par la rue du Grand Bouland.

### 3.2 Voirie

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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent 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 Uzeb4 \_ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4.1 Eau potable

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

### 4.2 Assainissement des eaux usées

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

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, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

#### 4.2.2 Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur.



## Règlement

### 4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

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.

Si le coefficient d'imperméabilisation dépasse 50 %, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

### 4.4 Électricité et télécommunications

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

ARTICLE Uzeb5 \_ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS  
néant.

ARTICLE Uzeb6 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

▪ Dans la zone Ueb :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 5 mètres minimum.

Les ouvrages publics de faible emprise doivent être implantés :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 0,5 mètres minimum.

▪ Dans le secteur Uzeb1 :

Le long du chemin rural existant, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement doit être au moins égale ou supérieure à 15 mètres.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 5 mètres minimum.

Les ouvrages publics de faible emprise doivent être implantés :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 0,5 mètres minimum.

## Règlement

### ▪ Dans le secteur Uzeb2 :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 5 mètres minimum.

Les ouvrages publics de faible emprise doivent être implantés :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 0,5 mètres minimum.

### ▪ Dans le secteur Uzeb3 :

– le long du chemin du Bouland, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à 15 mètres.

– le long de la bande de recul par rapport à la Bionne, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à 15 mètres.

– dans les autres cas, les constructions doivent être édifiées soit en limite de voie ou d'emprise publique soit en retrait de 5 mètres minimum.

## ARTICLE Uzeb7 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 15 mètres. Les ouvrages publics de faible emprise doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 0,5 mètres minimum.

## ARTICLE Uzeb8 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

## ARTICLE Uzeb9 \_ EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE Uzeb10 \_ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, etc.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de superstructure de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, etc., ni en cas de reconstruction à l'identique.

## Règlement

### ARTICLE Uzeb11 \_ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ARTICLE Uzeb12 \_ STATIONNEMENT

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

### ARTICLE Uzeb13 \_ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement mises en herbe et/ou plantées, et les boisements existants au maximum conservés.

#### ▪ Dans le secteur Uzeb2 :

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement doivent obligatoirement être mises en herbe et/ou plantées.

## C H A P I T R E 9

### RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE Uzh

Il s'agit du parc technologique de l'agglomération d'Orléans, à vocation d'habitat.

#### SECTION 1 \_ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE Uzh1 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Uzh les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination industrielle ;
- les constructions et les extensions à destination d'entrepôt ;
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière.

##### ARTICLE Uzh2 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone Uzh les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce et d'artisanat à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ; et que les besoins en matière de stationnement soient gérés sur le fond privé en fonction des besoins de l'activité
- les constructions à destination d'habitation de plus de 10 logements à condition de réaliser au moins 20 % de logements sociaux ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- les constructions ou occupations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1, dès lors qu'elles ne compromettent pas le paysage urbain dans lequel ils s'insèrent ; et que les grands principes architecturaux et les principaux éléments de décors sont préservés.

## SECTION 2 \_ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Uzh3 \_ ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### 3.2 Voirie

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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

### ARTICLE Uzh4 \_ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

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.

## Règlement

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, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

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.

Si le coefficient d'imperméabilisation dépasse 50 %, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

### 4.4 Électricité et télécommunications

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

## ARTICLE Uzh5 \_ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

## ARTICLE Uzh6 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les façades des constructions sur voie ou emprise publique doivent s'implanter :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,

## Règlement

– soit en retrait de 0.5 mètre minimum de la voie ou de l'emprise publique.

### ARTICLE Uzh7 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les façades des constructions sur les limites séparatives doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### ARTICLE Uzh8 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

### ARTICLE Uzh9 \_ EMPRISE AU SOL

Néant.

### ARTICLE Uzh10 \_ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au 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, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres 50.

#### Exception :

En cas d'extension d'une construction, une hauteur équivalente à celle du bâtiment d'origine est admise.

ARTICLE Uzh 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Couverture

Elle doit être réalisée pour les constructions à usage d'habitation :

- en ardoise naturelle,
- ou en petite tuile plate,
- ou dans les matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise, de la tuile plate, du zinc, ou du cuivre.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

De façon complémentaire, pour les autres constructions, elle peut être réalisée en bac acier de teinte neutre ou ardoise.

b - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

c – Paraboles

Les paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doivent être peu visibles depuis le domaine public. La meilleure intégration sera recherchée avec du matériel adéquat.



## Règlement

### 11.3 Façades

#### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc...-.

#### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

### 11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement), elles peuvent être constituées par :

#### a - sur rue et en limite des espaces publics

Afin de maintenir la continuité visuelle, par un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, d'une hauteur max de 1.20m pour la partie pleine ; le muret pouvant être surmonté d'une partie ajourée à 30% au moins.

Les portails et portillons en limite de voie publique ou privée doivent respecter une hauteur maximum d'1.80m. S'ils sont constitués d'éléments pleins, ceux-ci doivent être limités à 1.50m de hauteur maximum, la partie haute devant être ajourée.

---

#### b - en limites séparatives par :

- un mur ou un muret enduit sur les 2 faces ou en pierres jointoyées ; le muret pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage
- ou un grillage ou des panneaux métalliques,
- ou des panneaux de bois, fixés sur des poteaux structurants
- ou de lices PVC

ces différents dispositifs pouvant être doublés d'une haie d'essences locales variées

- ou une haie végétale d'essences locales variées.

## ARTICLE Uzh12 \_ STATIONNEMENT

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

## ARTICLE Uz13 \_ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige d'essences forestières pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

# TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

# CHAPITRE 1

## RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération, sur le secteur de La Clairière, à vocation principale d'habitat, d'équipements et de services ou commerces nécessaires au bon fonctionnement de cette dernière.

Elle comprend le site à caractère naturel et agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation à court et moyen termes.

Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et en respect de l'application de l'Orientations d'aménagement et de programmation n°1. Son urbanisation sera réalisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

### SECTION 1 \_ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU1 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination industrielle ;
- les constructions et les extensions à destination d'entrepôt ;
- les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière ;

#### ARTICLE 1 AU2 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les extensions à destination d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce et d'artisanat à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ; de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ; et que les besoins en matière de stationnement soient gérés sur le fond privé en fonction des besoins de l'activité
- les constructions à destination d'habitation de plus de 10 logements à condition de réaliser au moins 20 % de logements sociaux ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- les constructions ou occupations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1, dès lors

## Règlement

qu'elles ne compromettent pas le paysage urbain dans lequel ils s'insèrent ; et que les grands principes architecturaux et les principaux éléments de décors sont préservés ;

### SECTION 2 \_ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AU3 \_ ACCÈS ET VOIRIE

Les règles seront fixées lors d'une prochaine révision du PLU.

#### ARTICLE AU4 \_ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les règles seront fixées lors d'une prochaine révision du PLU.

#### ARTICLE AU5 \_ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les règles seront fixées lors d'une prochaine révision du PLU.

#### ARTICLE AU6 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles seront fixées lors d'une prochaine révision du PLU.

#### ARTICLE AU7 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles seront fixées lors d'une prochaine révision du PLU.

#### ARTICLE AU8 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les règles seront fixées lors d'une prochaine révision du PLU.

#### ARTICLE AU9 \_ EMPRISE AU SOL

Les règles seront fixées lors d'une prochaine révision du PLU.

#### ARTICLE AU10 \_ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les règles seront fixées lors d'une prochaine révision du PLU.

#### ARTICLE AU11 \_ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles seront fixées lors d'une prochaine révision du PLU.

Règlement

**ARTICLE AU12 \_ STATIONNEMENT**

Les règles seront fixées lors d'une prochaine révision du PLU.

**ARTICLE AU13 \_ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les règles seront fixées lors d'une prochaine révision du PLU.

# TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

# CHAPITRE 1

## RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, utilisés par l'agriculture ou l'exploitation forestière.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par les périmètres :

- de la zone inondée du Val de Bionne dont la limite a été réévaluée lors des crues de juin 2016 ; un plan reporté dans le rapport de présentation mentionne les derniers niveaux relevés.
- des éléments remarquables du paysage qui sont identifiés au titre de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme concernant les boisements, les haies et le patrimoine bâti.
- Des espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation définie pour la préservation et la valorisation des corridors écologiques numérotée 4 et 1 correspondant au secteur de La Clairière, doivent être respectées.

Des bâtiments à usage agricole font l'objet d'une identification au document graphique afin de permettre leur changement de destination.

### SECTION 1 \_ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A1 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone A toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article A2.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés

#### ARTICLE A2 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Sont admises sous conditions, dans la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec



l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

- les constructions et installations à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions, les extensions et les installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et forestière;
- les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante
- les piscines et les annexes accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation principale dans la limite de 50m<sup>2</sup> ; liées à des constructions existantes dans la zone et à conditions qu'elles ne portent pas atteinte aux activités agricoles et forestières.
- les constructions, les extensions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les changements de destination des bâtiments agricoles vers l'habitation, identifiés dans les documents graphiques, qui présentent un intérêt architectural et patrimonial à condition que ces changements ne compromettent pas l'exploitation agricole
- les constructions ou occupations du sol dès lors qu'elles ne compromettent pas les grands principes architecturaux des bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que le paysage dans lequel ils s'insèrent ; pour les façades, les constructions ou occupations du sol dès lors que les grands principes architecturaux et les principaux éléments de décors sont préservés.

## SECTION 2 \_ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A3 \_ ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

## Règlement

la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### 3.2 Voirie

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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

## ARTICLE A4 \_ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4.1 Eau potable

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

### 4.2 Collecte des eaux usées

Toute construction ou installation doit respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

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, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

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.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

#### 4.4 Électricité et télécommunications

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

### ARTICLE A5 \_ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

### ARTICLE A6 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

### ARTICLE A7 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les extensions des constructions doivent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes

## ARTICLE A8 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

## ARTICLE A9 \_ EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à destination d'habitation, l'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

## ARTICLE A10 \_ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au 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, cheminées et autres superstructures.

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

La hauteur des constructions à destination agricole et forestière ne doit pas excéder 13 mètres.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 7m à la gouttière.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m50.

## ARTICLE A11 \_ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

### 11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

## Règlement

### 11.2 Toitures

a - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

### 11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

### 11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Dans une bande des 50 m à partir des cours d'eau, les clôtures doivent être ajourées sur toute leur hauteur.

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement), elles peuvent être constituées par :

- un grillage, une haie vive d'essences locales, doublée ou non
- ou des panneaux de bois tressé (type claustra), emboîtés, agrafés ou collés, fixés sur des poteaux structurants.

## ARTICLE A12 \_ STATIONNEMENT

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

## ARTICLE A13 \_ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'essences forestières.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

### Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

# TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

# CHAPITRE 1

## RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison:

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'exploitation forestière.

Elle est composée de secteurs où des possibilités d'occupation sont définies dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend un secteur :

Nc, correspondant aux corridors écologiques identifiés au document graphique

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par les périmètres :

- de la zone inondée du Val de Bionne dont la limite a été réévaluée lors des crues de juin 2016 ; un plan reporté dans le rapport de présentation mentionne les derniers niveaux relevés.
- des éléments remarquables du paysage qui sont identifiés au titre de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme concernant les boisements, les haies et le patrimoine bâti.
- Des espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'orientation d'aménagement et de programmation numérotée 4 et définie pour la préservation et la valorisation des corridors écologiques doit être respectée.

### SECTION 1 \_ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N1 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone N toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles mentionnées à l'article N2.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.



## ARTICLE N2 \_ OCCUPATIONSETUTILISATIONSDUSOLSOUMISESÀCONDITION

Sont admises sous conditions, dans la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les constructions, les extensions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;
- les constructions ou occupations du sol dès lors qu'elles ne compromettent pas les grands principes architecturaux des bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que le paysage urbain dans lequel ils s'insèrent ; pour les façades, les constructions ou occupations du sol dès lors que les grands principes architecturaux et les principaux éléments de décors sont préservés.

De plus, sont admises sous conditions dans le secteur Nc les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante
- les piscines et les annexes accolées ou situées à moins de 30 m de l'habitation principale dans la limite de 50m<sup>2</sup> ; liées à des constructions existantes dans la zone et à conditions qu'elles ne portent pas atteinte aux activités agricoles.et forestières.

## SECTION 2 \_ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N3 \_ ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins:

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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

#### 3.2 Voirie

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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, ...

### ARTICLE N4 \_ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 Eau potable

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

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur et pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

#### 4.2 Collecte des eaux usées

Toute construction ou installation doit respecter le zonage d'assainissement en vigueur.

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

## Règlement

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, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

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.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

### 4.4 Électricité et télécommunications

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

## ARTICLE N5 \_ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

## ARTICLE N6 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les extensions des constructions peuvent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de la voie ou de

## Règlement

l'emprise publique.

### ARTICLE N7 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

Les extensions des constructions doivent s'implanter dans le prolongement de celles déjà existantes.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait : si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### ARTICLE N8 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

### ARTICLE N9 \_ EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à destination d'habitation, l'implantation de la construction doit maximiser les apports solaires.

### ARTICLE N10 \_ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée au 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, cheminées et autres superstructures.

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

La hauteur des constructions à destination forestière ne doit pas excéder 13 mètres.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 7m à la gouttière.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4m50.

## ARTICLE N11 \_ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

*Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

### 11.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

### 11.2 Toitures

a - Capteurs solaires, vérandas, production énergétique de climatisation et de chauffage, installations de production énergétique

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

### 11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

### 11.4 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Dans une bande des 50 m à partir des cours d'eau, les clôtures doivent être ajourées sur toute leur hauteur.

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement), elles peuvent être constituées par :

- d'un grillage, une haie vive d'essences locales, doublée ou non

## Règlement

- ou des panneaux de bois tressé (type claustra), emboîtés, agrafés ou collés, fixés sur des poteaux structurants.

### ARTICLE N12 \_ STATIONNEMENT

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

### ARTICLE N13 \_ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'essences forestières.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

#### Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## C H A P I T R E 2

### RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR NZ

Il s'agit du parc technologique de l'agglomération d'Orléans.

#### SECTION 1 \_ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE Nz1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone Nz toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, excepté celles mentionnées à l'article nz2.

Sont interdites dans le secteur Nzf toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, excepté celles mentionnées à l'article Nzf2.

##### ARTICLE Nz2 \_ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions dans la zone Nz et le secteur Nzf les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, les extensions et les installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des jardins, parcs et espaces naturels de la zone ainsi que les bassins de rétention ;
- les ouvrages publics à condition qu'ils soient de faible emprise.

Sont admises sous conditions dans le secteur Nzf les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et les installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la voie ferrée excepté les quais et les systèmes de transbordements;
- les ouvrages publics à condition qu'ils soient de faible emprise.

## SECTION 2 \_ CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Nz3 \_ ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte 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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

#### 3.2 voirie

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.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent 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 Nz4 \_ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Assainissement des eaux usées



## Règlement

### 4.2.1 Eaux usées domestiques

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, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

### 4.2.2 Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent respecter les conditions techniques conformes aux règlements en vigueur.

### 4.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

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.

Si le coefficient d'imperméabilisation dépasse 50 %, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

### 4.4 Électricité et télécommunications

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

## Règlement

### ARTICLE Nz5 \_ CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

### ARTICLE Nz6 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 5 mètres minimum.

Les ouvrages publics de faible emprise doivent être implantés :

- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit en retrait de 0,5 mètre minimum.

- Dans la zone Nz et le secteur Nzf :

Le long de la Rd2152, les constructions doivent être implantées en retrait de 70 mètres minimum de l'alignement.

### ARTICLE Nz7 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 15 mètres.

Les ouvrages publics de faible emprise doivent être implantés :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 0,5 mètres minimum.

### ARTICLE Nz8 \_ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

### ARTICLE Nz9 \_ EMPRISE AU SOL

Néant.

### ARTICLE Nz10 \_ HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction).

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible

## Règlement

emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, etc.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de superstructure de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, etc., ni en cas de reconstruction à l'identique.

- Dans la zone Nz et le secteur Nzf :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

### ARTICLE Nz11 \_ ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ARTICLE Nz12 \_ STATIONNEMENT

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

### ARTICLE Nz13 \_ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les arbres existants doivent être préservés au maximum. le projet doit respecter les plus beaux sujets.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement mises en herbe et/ou plantées, et les boisements existants au maximum conservés.