

Ville de
Saint-Cyr-en-Val



Mairie de

140 r 11 Novembre 1918
45590 SAINT-CYR-EN-VAL

Tel : 02 38 76 20 20
Fax : 02 38 76 49 61
Site internet :
www.mairie-saintcyrerval.fr

P.L.U.

Plan local d'Urbanisme

Modification n°3

4

Règlement de zones



Dossier approuvé en conseil communautaire du 15 Novembre 2018



SIAM Urba
6 bd du Général Leclerc
91470 LIMOURS EN HUREPOIX
www.siamurba.fr

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan	4
Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	4
Article 3 – Division du territoire en zones	5
Article 4 – Adaptations mineures	6
Article 5 – Reconstructions à l'identique	6
Article 6 – Dispositions générales concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	6
Article 7 – Droit de préemption urbain	7
Article 8 – Impossibilité de réalisation de stationnement	7
Article 9 – Participations des constructeurs	7
Article 10 – Rappels	7
Article 11 – Les articles du règlement	8
Article 12 – Lexique	10

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA	18
Zone UB	25
Zone UC	32
Zone UH	38
Zone UI	43

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone I AUb	54
Zone II AUb	60
Zone I AUI	63

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Zone A	71
Zone N	77

TITRE V – DISPOSITIONS DIVERSES

Espaces boisés classés	84
Emplacements réservés : liste et réglementation	85



TITRE I:

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

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

A- Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - L 424.1 relatifs au sursis à statuer sur les opérations, travaux, constructions ou installations
 - L111.6 à L111.10 relatif aux routes à grande circulation.
- Les servitudes d'Utilité Publique annexées au Plan Local d'Urbanisme
- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - Aux périmètres sensibles
 - Au droit de préemption urbain
 - Aux zones d'aménagement concerté
 - A la protection des Monuments Historiques
 - Aux zones d'aménagement différé
 - Aux zones de servitude (6m) à respecter le long des cours d'eau non domaniaux conformément à l'art. L 215-18 du code de l'environnement.
- les lotissements déjà approuvés de moins de 10 ans:

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, ce sont les règles du PLU qui s'appliquent.

B- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

En particulier :

- ☒ L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément au Code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil municipal en date du 12 Novembre 2007
- ☒ Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément au code de l'Urbanisme et à la délibération du Conseil municipal en date du 29 Août 2011.
- ☒ La réglementation sur l'archéologie préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour des vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets)
- ☒ Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- ☒ Aux abords des voies classées à grande circulation, une marge de 75 m ou de 100 m de part et d'autre de l'axe de ladite voie est rendue inconstructible si des mesures spéciales répondant aux critères de l'intégration urbaine, architecturale ou paysagère, de la sécurité et de la lutte contre les nuisances ne sont pas intégrées dans le PLU (articles L111-6 à L111.10 du Code de l'Urbanisme). Sur la commune la RNIL 20 est concernée.
- ☒ Sur la commune, certaines infrastructures de transports terrestres sont concernées par des règles constructives relatives à l'isolation acoustique des constructions selon qu'elles sont classées de « catégorie 1 à 5 » vis-à-vis du bruit (arrêté préfectoral du 2 mars 2017, figurant en annexes diverse du dossier de PLU). (Faisceaux reportés au document graphique). Ainsi, une bande de X mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit. (cf. *tableau ci-après*).

Voie	Début	Fin	Tissu	Cat.	Largeur affectée par le bruit
RD2020	Limite Orléans	Limite La Ferté-Saint-Aubin	Ouvert	3	100m
RD14 Rue Basse	Limite Orléans	rue des Gatinettes	Ouvert	4	30m
RD 14 Rue Basse	Rue des Gatinettes	N°532 rue Basse	Ouvert	5	10m
RD 14 Rue Basse /rue d'Olivet	N°532 rue basse	Centre-ville	Ouvert	4	30m
Avenue Gaston Galloux	Limite Saint-Jean-le-Blanc	RD14	Ouvert	3	100m
Voie ferrée ligne Orléans - Vierzon	Toute la traversée du territoire communal		Ouvert	3	100 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- **les zones urbaines** qui sont repérés sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Dont les règles applicables figurent au titre II du présent règlement.

- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Ce sont également les zones qui doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble.

Dont les règles applicables figurent au titre III du présent règlement.

ET

- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique pour ce qui concerne les terres agricoles.
- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les secteurs N, N* et N** identifient la zone naturelle stricte pour le premier, et pour les deux autres, les parties partiellement

bâties ou non pour lesquels seuls seront autorisés l'aménagement ou l'extension limitée et mesurée des bâtiments existants.

Dont les règles applicables figurent au titre IV du présent règlement.

3.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME RESERVE LES EMPLACEMENTS NECESSAIRES :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils font l'objet des dispositions du titre V du présent règlement.

3.3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et les terrains boisés protégés sont repérés sur les documents graphiques par le sigle EBC.

Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et du titre V du présent règlement (« Espaces Boisés Classés »).

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 5 - RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L111.15 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ».

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Article 6 - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Conformément à l'art. R 123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou collectifs. Ainsi, dans l'ensemble des zones, les dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10, 12 et 14 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au

fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En ce cas, les règles qui leur sont applicables sont les suivantes :

ARTICLE 6

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à un mètre de l'alignement.

ARTICLE 7

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

ARTICLE 10

Dispositions générales

- La hauteur se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu'au point le plus haut de la construction
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Dispositions applicables aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des installations et des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLES 8, 9 ET 14

Non réglementé

ARTICLE 12

Il est exigé au minimum un stationnement adapté, notamment au regard des caractéristiques de la voirie environnante, aux besoins des constructions et installations (fréquentation / destination).

Article 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Par délibération suite à l'approbation du présent PLU, la commune a institué un droit de préemption urbain (DPU) portant sur les zones classées urbaines « U » ou à urbaniser « AU ».

Article 8 - IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 9 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire devront participer aux taxes prévues par le Code de l'Urbanisme.

Article 10 - RAPPELS

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.
Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
 - Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
 - Ou en forêt publique soumise au régime forestier
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :
 - les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
 - certaines forêts communales,
 - les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
 - les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
 - les bois de moins de 30 ans.
 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - o Article 682 du code civil : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.* »

Article 11 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 16 articles suivants :

- | | |
|-------------------|--|
| Article 1 | <i>Occupations et utilisations du sol interdites</i> |
| Article 2 | <i>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i> |
| Article 3 | <i>Conditions de desserte et d'accès des terrains</i> |
| Article 4 | <i>Conditions de desserte par les réseaux</i> |
| Article 5 | <i>Superficie minimale des terrains</i> <i>Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014</i> |
| Article 6 | <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> |
| Article 7 | <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> |
| Article 8 | <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i> |
| Article 9 | <i>Emprise au sol</i> |
| Article 10 | <i>Hauteur maximale des constructions</i> |
| Article 11 | <i>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i> |
| Article 12 | <i>Obligations en matière de stationnement</i> |
| Article 13 | <i>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de</i> |

loisirs et de plantations.

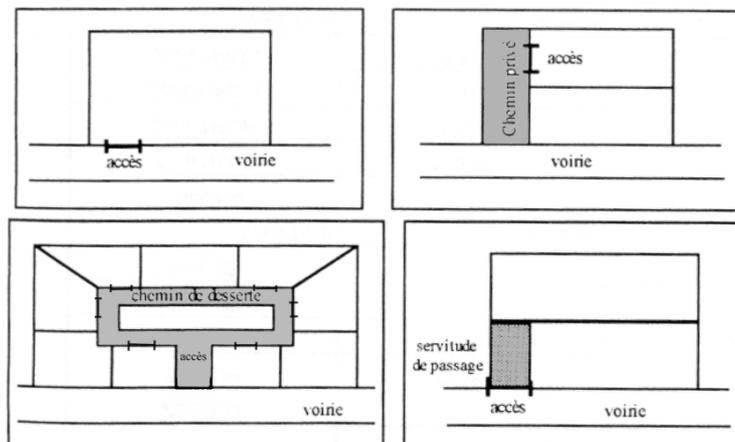
Article 14 *Coefficient d'Occupation des Sols – Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

Article 15 *Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales*

Article 16 *Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Article 12 - LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Annexe / Extension :

Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, qu'il est non contigu à celle-ci, et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (exemple : garage, abri de jardin, remise à bois, ...), il s'agit d'une annexe.

Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qu'il est contigu à celle-ci, et n'est pas forcément affecté à l'habitation, ni à l'activité (exemple : garage, remise, ...) il sera considéré comme une extension.

Antennes paraboliques :

La réglementation d'urbanisme concernant les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques vise à limiter les risques en terme d'esthétique et de sécurité tout en préservant la liberté fondamentale de réception.

Une antenne dont aucune dimension n'excède quatre mètres et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, dont aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre, n'est soumise ni à permis de construire, ni à déclaration préalable et relève de la gestion du pétitionnaire.

Si la dimension de l'antenne dépasse quatre mètres et/ou la dimension du réflecteur un mètre, son implantation est soumise à déclaration de travaux et doit respecter les prescriptions du PLU.

Les articles 4 et 11 du PLU imposent de masquer l'antenne (peindre celle-ci, utiliser des matériaux transparents, des caissons paraboliques sur les balcons ou la placer en retrait par rapport au bord de la toiture). S'agissant des antennes implantées dans les secteurs protégés, l'implantation peut être soumise à :

- permis de construire, si le réflecteur dépasse un mètre, pour les immeubles inscrits à l'inventaire des monuments historiques ;
- déclaration préalable assortie d'une demande d'autorisation au ministère de la culture, pour les immeubles classés, et ce quelles que soient les dimensions du réflecteur de l'antenne ;
- autorisation préfectorale pour les monuments naturels, sites classés, ou inscrits et ce quelque soit les dimensions des réflecteurs.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions. Cela peut être aussi le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Cour :

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Droit du terrain :

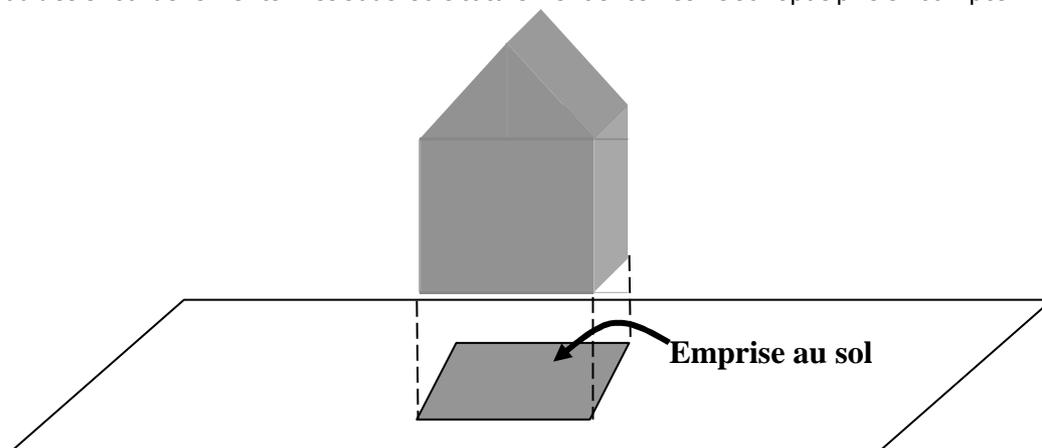
Il est défini comme l'espace situé sur le domaine public (ou en parties communes dans le cas de lotissement), de part et d'autre de la chaussée, limitée par la façade de la parcelle de terrain. Lorsque le point physique d'accès au réseau est situé hors de cet espace, France Telecom doit réaliser les travaux correspondants d'extension de son réseau. Afin d'éviter une charge excessive au futur abonné, dans le cas où le raccordement doit traverser une voie à grande circulation ou une chaussée séparée, l'équipement propre s'arrête au point défini par France Telecom. Lorsqu'il est nécessaire de construire une chambre sur une canalisation existante au droit du terrain, la réalisation de cet ouvrage est à la charge financière de France Telecom. Le code de l'urbanisme précise qu'il s'agit du « branchement des équipements propres à l'opération (adduction) sur les équipements qui existent au droit du terrain ». Le terrain peut être un lotissement, une parcelle d'un lotissement, d'une ZAC, une parcelle indépendante (hors lotissement ou ZAC).

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol : L'emprise au sol est définie par le Code de l'Urbanisme comme étant :

la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social ou scolaire, ...

Espaces végétalisés

Le calcul des surfaces végétalisées est pondéré par des ratios différents selon les types d'espaces et de traitements :

- *Un coefficient de 1 pour :*
 - *Les espaces plantés en pleine terre,*
 - *Les aires de jeux non imperméabilisées*
- *Un coefficient de 0,5 pour :*
 - *Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,*
 - *Les toitures végétalisées*
 - *Les cheminements piétonniers traités en surfaces perméables.*
 - *Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)*

Faitage :

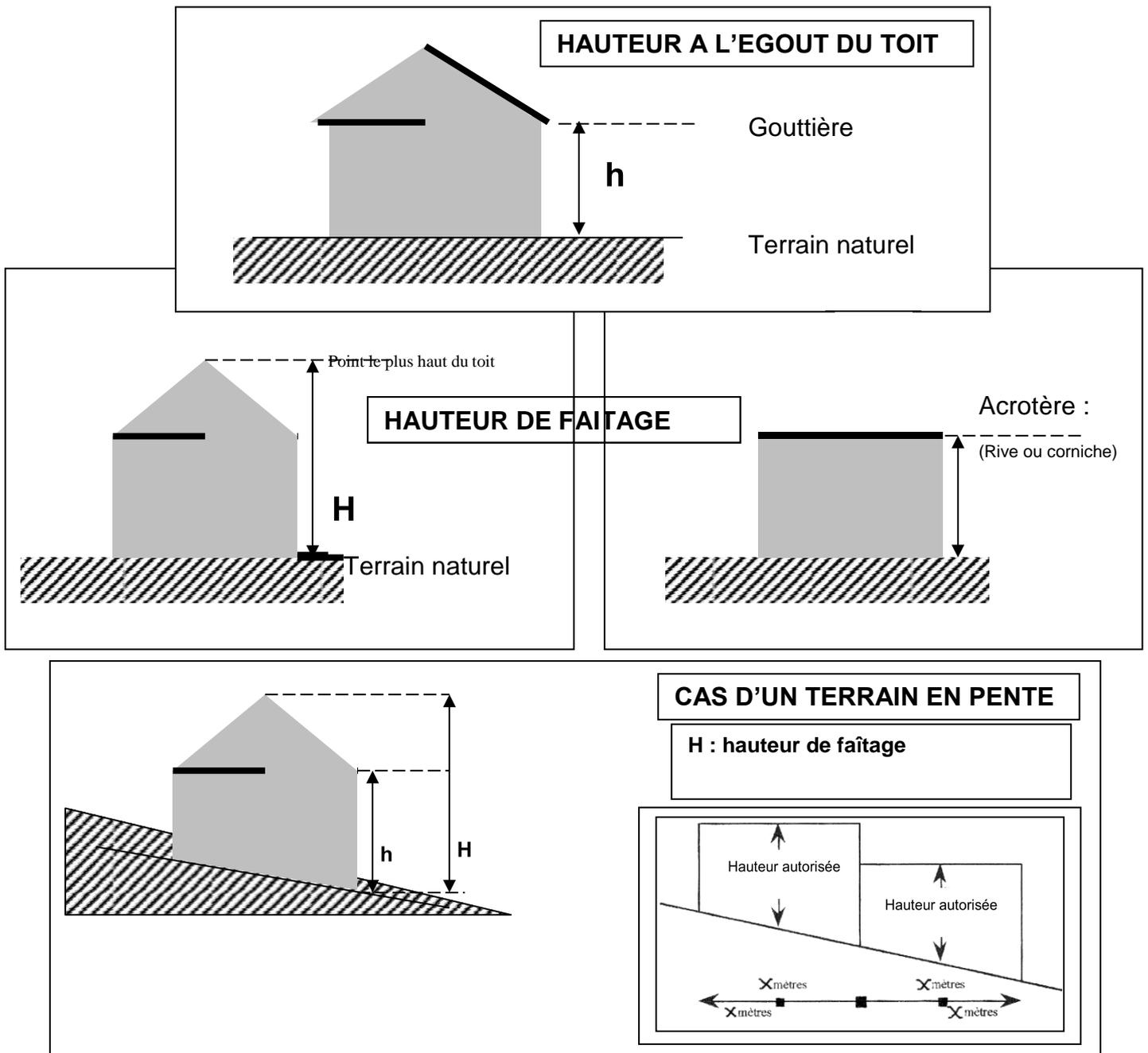
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction). Lorsque le toit est à une seule pente, on parle de faîte.

Habitat individuel :

Constitue une maison individuelle l'immeuble à usage d'habitation ou l'immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage, en vertu des dispositions du code de la construction et de l'habitation, en particulier les articles L. 231-1 et L. 232-1,

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faitage (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant d'éclairer et de ventiler un comble.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Ouvertures créant des vues (au sens du présent règlement)

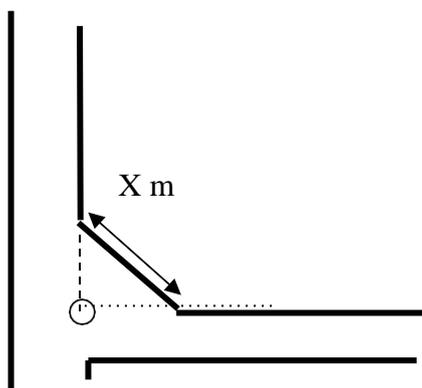
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les terrasses
- les lucarnes
- les châssis de toit.
- Les ouvertures ensous-sol

Les ouvertures ne créant pas de vues

- les ouvertures placées à plus de 1,80 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée.
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum au dessus du terrain naturel
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissements ultérieurs même dans le cas d'un changement d'affectation des locaux (grenier devenant une chambre par exemple). Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher :

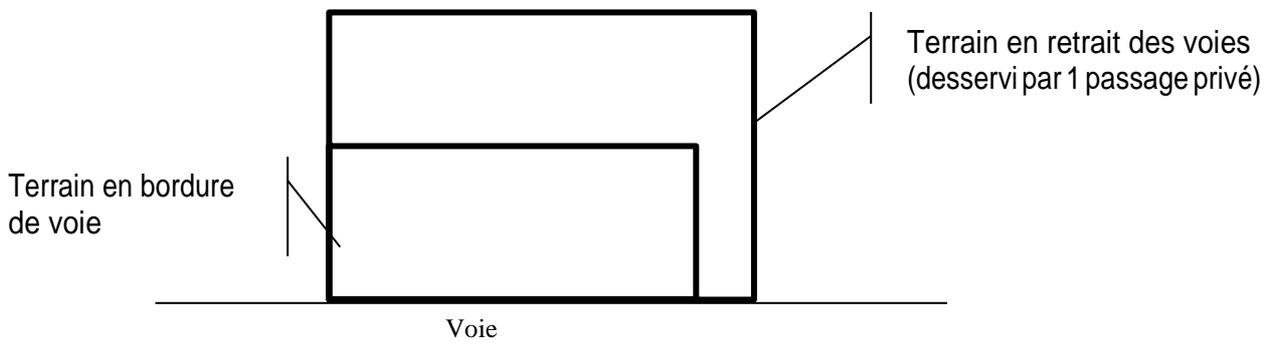
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

Surface habitable d'un logement :

Surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :

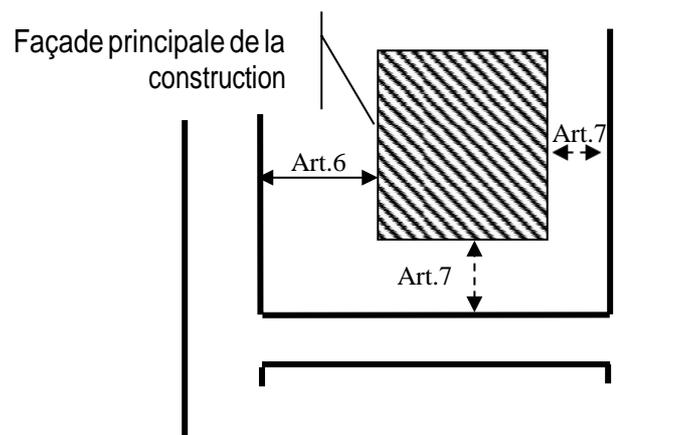


Terrain situé en bordure de plusieurs voies :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation réglementée de la construction par rapport à l'alignement (art. 6 de la zone concernée) tient compte de la façade principale du bâtiment.

Le reste de la construction devra respecter l'article 7 de la zone concernée par rapport à l'alignement de l'autre voie.

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.



Zone UA

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION

ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : Occupations du sol interdites

1.1. Sont interdits dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs « a » et « b » :

- Les constructions et installations liées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation sauf cas prévus à l'article 2, sous réserve que l'étude d'impact démontre qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec la proximité des habitations et d'une manière générale, avec le caractère urbain de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration qui doivent être éloignées des zones d'habitation.
- Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois en dehors des terrains aménagés.
- Les campings et les terrains de stationnement de caravanes.
- Les carrières.
- les constructions nouvelles dans la zone non aedificandi figurant aux documents graphiques

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

Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et du respect du caractère traditionnel du bâti existant

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat ;
- Les constructions ayant la fonction d'entrepôt pour des matériaux nécessaires aux services publics ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Conformément à l'article L 111.15 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).
- Toute autorisation d'urbanisme devra être soumise à l'examen des services de la SNCF, pour les terrains riverains de la servitude T1.
- Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral du 2 mars 2017 (voir article 2 des dispositions générales), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi)

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi (avec indice « i ») les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi (cf. servitudes d'utilité publique).

Dans ces zones, les sous-sols sont interdits en dehors de ceux réservés au stationnement des véhicules.

En UAb,

sont autorisées sous réserve du respect des Orientations d'aménagement et de programmation sur le Centre Bourg,

€ Les constructions nouvelles :

- à usage d'habitation, ainsi que les locaux annexes à ces dernières, dans la limite de 4 500 m² de surface de plancher global, sur la ZAC (cf dossier de ZAC Centre Bourg),
- à usage de commerces et services dans la limite de 500 m² de surface de plancher,
- à usage d'équipements d'intérêt collectif dans la limite de 500 m² de surface de plancher.

SECTION II : CONDITIONS DE

L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ... et être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 m.

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les sorties particulières de voiture doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Une voie se terminant en impasse (d'une longueur égale ou supérieure à 50 m) devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement des ordures ménagères ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tels que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UA 4 : Conditions de desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Busage de fossés de voirie : Dans le cas où un fossé à ciel ouvert se trouverait en limite de votre propriété, le busage de ce fossé sur toute la largeur de la parcelle d'habitation n'est pas autorisé. Par contre, un busage ponctuel du fossé peut être réalisé afin de permettre l'accès des véhicules aux habitations. Ce busage ne devra pas excéder une longueur de 4m, la pente des tuyaux devra respecter le sens d'écoulement et devra être mis en œuvre en béton armé d'un diamètre intérieur minimum de 300mm et en fonction des écoulements. Dans le cas où le passage d'un véhicule lourd sera envisagé, il faudra mettre en œuvre une dalle de répartition de charge. Enfin le busage devra être maintenu de part et d'autre par des têtes de pont préfabriquées en béton. Le coût des travaux, leur réalisation ainsi que l'entretien de l'ouvrage dans le futur restent à la charge du propriétaire. En cas de défaut d'entretien, les travaux pourront être réalisés d'office par la collectivité et leur coût sera répercuté à la charge du propriétaire.

Les rejets des eaux usées dans les dépendances du chemin de fer sont interdits.

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

Eaux pluviales :

Les solutions techniques permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont conseillées. L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés sans rejet dans le réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

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

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée – publique lorsqu'il existe.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

Les règles d'urbanismes du lotissement du Clos du Bourg rue de Marcilly restent applicables et viennent compléter le présent règlement (règlement du lotissement en annexe du présent dossier).

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains

Néant (Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Dans le secteur UAa, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Toutefois, lorsqu'il s'agit de constructions liées à une activité, une marge de recul pourra être imposée afin de prévoir l'emprise nécessaire des emplacements de stationnements.

6.2. Dans le reste de la zone UA, les constructions peuvent être implantées à l'alignement, sauf lorsqu'il s'agit de l'emprise SNCF.

6.3. La loi du 15 juillet 1845 impose un recul des constructions de 2m minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque soit la position de la limite réelle.

6.4. Si une construction à édifier est contiguë à une construction existante, la différence de retrait par rapport à l'alignement doit être nulle ou supérieure à 2 mètres.

6.5. Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement en fonction des contraintes techniques, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

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

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou le pignon 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, pointes de pignon non comprises, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Une implantation autre pourra être autorisée pour les extensions de bâti existant non conforme à la règle ci-dessus.

7.3. Peuvent s'implanter soit en retrait soit sur la limite parcellaire en fonction des contraintes techniques, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les ouvertures créant des vues, au sens du présent règlement, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UA 9 : Emprise au sol

En UA, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs UAa et UAb, Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois :

Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi)

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi (avec indice « i ») les projets d'utilisation ou d'occupation du sol devront respecter les dispositions applicables dans le règlement du PPRi (figurant dans les servitudes d'utilité publique).

Article UA 10 : Hauteur des constructions

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

Elle doit être inférieure à la fois, à une hauteur absolue et à une hauteur relative mesurée par rapport :

- à l'alignement opposé,
- aux limites séparatives,
- aux autres constructions situées sur la même propriété.

10.2. Hauteur maximale absolue

En UA et UAa

La hauteur maximale absolue des constructions comportant un toit dont la pente est supérieure ou égale à 35° est fixée à 11 mètres.

La hauteur maximale absolue des constructions comportant un toit dont la pente est inférieure à 35° est fixée à 9 mètres.

Il n'est fixé aucune hauteur maximale absolue pour les équipements publics.

En UA b

La hauteur maximale absolue des constructions comportant un toit dont la pente est supérieure ou égale à 35° est fixée à 13 mètres.

La hauteur maximale absolue des constructions comportant un toit dont la pente est inférieure à 35° est fixée à 11 mètres.

Il n'est fixé aucune hauteur maximale absolue pour les équipements publics.

10.3. Hauteur relative

- Hauteur relative par rapport à l'alignement opposé ou la marge de reculement qui s'y substitue.

La hauteur découle des dispositions à l'article UA 6.

- Hauteur relative par rapport aux limites séparatives.

La hauteur découle des dispositions de l'article UA 7.

- Hauteur relative des constructions les unes par rapport aux autres situées sur une même propriété.

La hauteur découle des dispositions de l'article UA 8.

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

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Saint-Cyr-en-Val et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du centre-ville et cœur de bourg.

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du centre-ville et cœur de bourg.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

LES TOITURES :

Dans le secteur UAa, les toitures doivent être à deux pentes.

Pour l'ensemble de la zone les constructions nouvelles à usage d'habitation dite « collective », les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites sauf dans le cas d'une insertion complète au bâti existant (taille, coloris, ...).

LES OUVERTURES :

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles ou existantes.



Les ouvertures pour l'éclairage des combles ne doivent pas porter préjudice à l'harmonie de la construction.

LES MATERIAUX :

- Lorsqu'ils constituent le revêtement principal et/ou qu'ils occupent plus du 1/3 de la surface considérée, sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.
- Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle claire du mortier.

LES CLOTURES :

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1.80 m.

Afin de préserver la sécurité des personnes, toute construction nouvelle en bordure de la voie ferrée devra prévoir l'édification d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2m.

Dans les zones soumises à risques d'inondations et concernées par le PPRi

Excepté pour les bâtiments publics, les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1.80 m et devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface.

Article UA 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

Pour les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation/destination, le nombre de places à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places imposées par l'application du règlement et le nombre de places nécessaires aux besoins antérieurs.

Il est exigé au minimum :

- Pour les logements construits, reconstruits ou transformés, une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place,
Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 180 m² de surface de plancher sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher et pour les constructions à usage de bureaux 60 % de la surface totale de plancher. Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.
- Autres constructions autorisées : Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Article UA 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1. En UA, au moins 40% de la superficie des terrains doit être traités en espaces végétalisés (cf. lexique)

En UAa, au moins 20% de la superficie des terrains doit être traités en espaces végétalisés (cf. lexique)

13.2. En UA et UAa, les espaces libres communs doivent être plantés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres de haute tige doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions doit être étudiée en conséquence

13.3. En UA_b, les surfaces d'espaces libres (privatifs, communs ou publics) de toute construction et de voiries devront être paysagés et agrémentés de plantations, choisies parmi des essences locales variées dans leur taille, leur développement.

Les abords du Morchène (dans sa partie à ciel ouvert) feront l'objet d'aménagement végétalisé des berges dans une largeur d'au moins 3 m de sa rive.

13.4. Les espaces boisés figurés au plan par la trame EBC sont classés « espaces boisés classés ». Ils sont soumis au régime des articles L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION

DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'occupation des sols

Néant (Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

SECTION IV : DIVERS

Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Article UA 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, les raccordements se feront aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone UB

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION

ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations liées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt.
- 1.2. Les installations classées soumises à autorisation sauf cas prévus à l'article 2, sous réserve que l'étude d'impact démontre qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec la proximité des habitations et d'une manière générale, avec le caractère urbain de la zone.
- 1.3. Les installations classées soumises à déclaration qui doivent être éloignées des zones d'habitation.
- 1.4. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois en dehors des terrains aménagés.
- 1.5. Les campings et les terrains de stationnement de caravanes.
- 1.6. Les carrières.
- 1.7. De plus, sont interdits dans la partie de la zone UB localisée à moins de **260** m de distance du réservoir de stockage aérien de gaz des établissements PRIMAGAZ :
 - toutes constructions nouvelles, extensions ou installations, en dehors de celles autorisées à l'article UB2,
 - les aérodromes, hélistations, hélisurfaces et plateformes pour ULM.

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

- 2.1. Peuvent notamment être admis à condition qu'une distance de plus de **260** m par rapport à l'établissement PRIMAGAZ soit respectée :
 - Les constructions et installations à usage d'habitation et leurs annexes, d'hébergement hôtelier de commerce, d'artisanat, d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de bureau.
 - La reconstruction sur place des bâtiments et l'aménagement des bâtiments existants qui pourront, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposés ou autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.
 - Les extensions mineures des installations classées existantes, ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville telles que parkings, garages, petites serrureries, chaufferies d'immeubles, etc. à condition que :
 - des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
 - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et équipements collectifs,
 - l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

2.2. Dans la partie de la zone UB, localisée à moins de **260** m de distance du réservoir de stockage aérien de gaz des établissements PRIMAGAZ, peut seulement être admise :

- les aménagements ou les extensions limitées des constructions existantes, qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements.
- les annexes et extensions d'habitations (sans création de logements), de moins de 35 m² sur des terrains comportant déjà des constructions,
- Les activités dès lors qu'elles n'entraînent pas de risques humains accrus et qu'elles sont installées sur des terrains comportant déjà des constructions
- les locaux techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif liés et nécessaires aux réseaux ou occupations du sol autorisées.

2.3. Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral du 2 mars 2017 (voir article 2 des dispositions générales), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

2.4. Toute autorisation d'urbanisme devra être soumise à l'examen des services de la SNCF, pour les terrains riverains de la servitude T1.

SECTION II : CONDITIONS DE

L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ... et doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et aux trafics qu'elles supportent.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 m.

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les sorties particulières de voiture doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Une voie se terminant en impasse (d'une longueur égale ou supérieure à 50 m) devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement des ordures ménagères ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tels que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UB 4 : Conditions de desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Busage de fossés de voirie : Dans le cas où un fossé à ciel ouvert se trouverait en limite de votre propriété, le busage de ce fossé sur toute la largeur de la parcelle d'habitation n'est pas autorisé. Par

contre, un busage ponctuel du fossé peut être réalisé afin de permettre l'accès des véhicules aux habitations. Ce busage ne devra pas excéder une longueur de 4m, la pente des tuyaux devra respecter le sens d'écoulement et devra être mis en œuvre en béton armé d'un diamètre intérieur minimum de 300mm et en fonction des écoulements. Dans le cas où le passage d'un véhicule lourd sera envisagé, il faudra mettre en œuvre une dalle de répartition de charge. Enfin le busage devra être maintenu de part et d'autres par des têtes de pont préfabriquées en béton. Le coût des travaux, leur réalisation ainsi que l'entretien de l'ouvrage dans le futur restent à la charge du propriétaire. En cas de défaut d'entretien, les travaux pourront être réalisés d'office par la collectivité et leur coût sera répercuté à la charge du propriétaire.

Les rejets des eaux usées dans les dépendances du chemin de fer sont interdits.

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

Eaux pluviales :

Les solutions techniques permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont conseillées. L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés sans rejet dans le réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

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

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée – publique lorsqu'il existe.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains

Néant (Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

6.2. Les constructions à usage autre qu'habitation doivent respecter une marge de recul de 15 m par rapport à l'alignement de la RN 20.
Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RN 20.

6.3. Une extension limitée du bâti existant non conforme à l'une des règles ci-dessus peut être admise.

6.4. La loi du 15 juillet 1845 impose un recul des constructions de 2m minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelle que soit la position de la limite réelle.

6.5. Si une construction à édifier est contiguë à une construction existante, la différence de retrait par rapport à l'alignement doit être nulle ou supérieure à 2 mètres.

6.6. Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement en fonction des contraintes techniques, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

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

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou le pignon 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, pointes de pignon non comprises, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Une implantation autre pourra être autorisée pour les extensions de bâti existant non conforme à la règle ci-dessus.

7.3. Les ouvrages de faibles emprises, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Ainsi, peuvent s'implanter soit en retrait soit sur la limite parcellaire en fonction des contraintes techniques, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les ouvertures créant des vues, au sens du présent règlement, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, dans la limite de la surface de plancher existante.

Article UB 10 : Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle doit être inférieure à la fois, à une hauteur absolue et à une hauteur relative mesurée par rapport :

- à l'alignement opposé,
- aux limites séparatives,
- aux autres constructions situées sur la même propriété.

10.2. Hauteur maximale absolue

La hauteur maximale absolue des constructions comportant un toit dont la pente est supérieure ou égale à 35° est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale absolue des constructions comportant un toit dont la pente est inférieure à 35° est fixée à 7 mètres.

10.3. Hauteur relative

- Hauteur relative par rapport à l'alignement opposé ou la marge de reculement qui s'y substitue. La hauteur découle des dispositions à l'article UB 6.
- Hauteur relative par rapport aux limites séparatives. La hauteur découle des dispositions de l'article UB 7.
- Hauteur relative des constructions les unes par rapport aux autres situées sur une même propriété. La hauteur découle des dispositions de l'article UB 8.

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

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Saint-Cyr-en-Val et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain.

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du tissu urbain environnant.

Dans la partie de la zone UB, localisée à moins de 260 m de distance du réservoir de stockage aérien de gaz des établissements PRIMAGAZ, les ouvertures et façades seront réalisées (implantation, formes, matériaux utilisés, etc.) sur les façades les moins exposées et de manière à limiter les risques sur les constructions et leurs occupants.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle isolées ne doit pas être situé à plus de 0.80 m par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

LES TOITURES :

Pour l'ensemble de la zone les constructions nouvelles à usage d'habitation dite « collective » au sens du présent règlement, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

LES MATERIAUX :

- Lorsqu'ils constituent le revêtement principal et/ou qu'ils occupent plus du 1/3 de la surface considérée, sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.
- Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle claire du mortier.

LES CLOTURES :

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1.80 m.

Afin de préserver la sécurité des personnes, toute construction nouvelle en bordure de la voie ferrée devra prévoir l'édification d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2m.

Article UB 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

Pour les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation/destination, le nombre de places à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places imposées par l'application du règlement et le nombre de places nécessaire aux besoins antérieurs.

Il est exigé au minimum :

- Pour les logements construits, reconstruits ou transformés, une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement,
Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher et

pour les constructions à usage de bureaux 60 % de la surface totale de plancher. Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

- Autres constructions autorisées : Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Article UB 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1. Au moins 60% de la superficie des terrains doit être traités en espaces végétalisés (cf. lexique)

13.2. Les espaces libres communs doivent être plantés.

13.3. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres de haute tige doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions doit être étudiée en conséquence.

13.4. Les espaces boisés figurés au plan par la trame EBC sont classés « espaces boisés classés ». Ils sont soumis au régime des articles L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITE D'UTILISATION

DU SOL

Article UB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Néant (Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

SECTION IV : DIVERS

Article UB 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Article UB 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, les raccordements se feront aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone UC

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION

ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les installations classées soumises à autorisation et les installations présentant de graves dangers ou inconvénients pour la commodité du voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques sauf dans les cas visés à l'article 2.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements.

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

Aux abords des voies classées à grande circulation, une marge de 75 m ou de 100 m de part et d'autre de l'axe de ladite voie est rendue inconstructible si des mesures spéciales répondant aux critères de l'intégration urbaine, architecturale ou paysagère, de la sécurité et de la lutte contre les nuisances ne sont pas intégrées dans le PLU (Loi BARNIER reprise aux articles L111.6 à L111.10 du Code de l'Urbanisme). Sur la commune la RNIL 20 est concernée.

2.1. Peuvent notamment être admis :

- Les constructions et installations à usage d'habitation (et leurs annexes) destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de bureau.
- Les constructions et installations liées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt.
- Les campings et les terrains de stationnement de caravanes.
- Les installations classées soumises à autorisation et les installations présentant de graves dangers ou inconvénients pour la commodité du voisinage, pour la santé, la sécurité et la salubrité publique, à condition que les dangers ou inconvénients présentés par ces installations classées ou non puissent être prévenus par des mesures spécifiées par arrêté préfectoral.

2.2. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne peuvent être admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral du 2 mars 2017 (voir article 2 des dispositions générales), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

SECTION II : CONDITIONS DE

L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement des ordures ménagères... et doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et aux trafics qu'elles supportent.

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les sorties particulières de voiture doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Une voie se terminant en impasse (d'une longueur égale ou supérieure à 50 m) devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement des ordures ménagères ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tels que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UC 4 : Conditions de desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Busage de fossés de voirie : Dans le cas où un fossé à ciel ouvert se trouverait en limite de votre propriété, le busage de ce fossé sur toute la largeur de la parcelle d'habitation n'est pas autorisé. Par contre, un busage ponctuel du fossé peut être réalisé afin de permettre l'accès des véhicules aux habitations. Ce busage ne devra pas excéder une longueur de 4m, la pente des tuyaux devra respecter le sens d'écoulement et devra être mis en œuvre en béton armé d'un diamètre intérieur minimum de 300mm et en fonction des écoulements. Dans le cas où le passage d'un véhicule lourd sera envisagé, il faudra mettre en œuvre une dalle de répartition de charge. Enfin le busage devra être maintenu de part et d'autre par des têtes de pont préfabriquées en béton. Le coût des travaux, leur réalisation ainsi que l'entretien de l'ouvrage dans le futur restent à la charge du propriétaire. En cas de défaut d'entretien, les travaux pourront être réalisés d'office par la collectivité et leur coût sera répercuté à la charge du propriétaire.

Eaux usées industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur et notamment les instructions du 6 juin 1953 et du 10 septembre 1957 et par le service municipal d'assainissement.

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

conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

Eaux pluviales :

Les solutions techniques permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont conseillées. L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés sans rejet dans le réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

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

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée – publique lorsqu'il existe.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

4.4. Collecte des déchets :

Lorsque cela est nécessaire pour la construction, les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, ne soient pas ou que très peu visibles.

Article UC 5 : Superficie minimale des terrains

Néant (Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement sauf lorsqu'il s'agit de la RN 20.
- 6.2. Les constructions à usage autre qu'habitation doivent respecter une marge de recul de 15 m par rapport à l'alignement de la RN 20.
Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RN 20.
- 6.3. Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement en fonction des contraintes techniques, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

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

- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou le pignon 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, pointes de pignon non comprises, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Une implantation autre pourra être autorisée pour les extensions de bâti existant non conforme à la règle ci-dessus.
- 7.3. Les ouvrages de faibles emprises, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Ainsi, peuvent s'implanter soit en retrait soit sur la limite parcellaire en fonction des contraintes techniques, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les ouvertures créant des vues, au sens du présent règlement, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Article UC 10 : Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle doit être inférieure à la fois, à une hauteur absolue et à une hauteur relative mesurée par rapport :
 - à l'alignement opposé,
 - aux limites séparatives,
 - aux autres constructions situées sur la même propriété.
- 10.2. Hauteur maximale absolue
La hauteur maximale absolue est fixée à 20 mètres.
Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone :
La hauteur maximale absolue des constructions comportant un toit dont la pente est supérieure ou égale à 35° est fixée à 9 mètres. La hauteur maximale absolue des constructions comportant un toit dont la pente est inférieure à 35° est fixée à 7 mètres.
- 10.3. Hauteur relative
 - Hauteur relative par rapport à l'alignement opposé ou la marge de reculement qui s'y substitue.
La hauteur découle des dispositions à l'article UC 6.
 - Hauteur relative par rapport aux limites séparatives.
La hauteur découle des dispositions de l'article UC 7.
 - Hauteur relative des constructions les unes par rapport aux autres situées sur une même propriété.
La hauteur découle des dispositions de l'article UC 8.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

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

Des prescriptions particulières pourront être accordées si le projet vise l'application d'une démarche liée aux problématiques de développement durable (toitures végétalisées, panneaux solaires, ...).

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

Article UC 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

Pour les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation/destination, le nombre de places à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places imposées par l'application du règlement et le nombre de places nécessaire aux besoins antérieurs.

Il est exigé au minimum :

- Pour les logements construits, reconstruits ou transformés, une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement,
Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher et pour les constructions à usage de bureaux 60 % de la surface totale de plancher. Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.
- Autres constructions autorisées : Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Article UC 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

- 13.1. Les espaces libres communs doivent être plantés.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres de haute tige doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions doit être étudiée en conséquence.
- 13.3. Les espaces boisés figurés au plan par la trame EBC sont classés « espaces boisés classés ». Ils sont soumis au régime des articles L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITE D'UTILISATION

DU SOL

Article UC 14 : Coefficient d'occupation des sols

Néant (Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

SECTION IV : DIVERS

Article UC 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Article UC 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, les raccordements se feront aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone UH

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION

ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UH 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les carrières.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements.
- 1.3. Les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt.
- 1.4. Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière.

Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi)

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi (avec indice « i ») certains projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être interdits conformément aux dispositions applicables figurant dans le règlement du PPRi (cf. servitudes d'utilité publique).

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

- 2.1. Peuvent être admis en dehors des zones soumises à risques d'inondations, concernées par le PPRi
 - Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier qui ne dépasseront pas 200m² de surface de plancher.
 - Les constructions et installations à usage d'habitation (et leurs annexes) destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements.
 - Les constructions et installations à usage de bureau si elles sont liées à la vocation principale de la zone.
 - Les constructions et installations à usage d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations liées à l'exploitation agricole.

2.2. Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi)

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi (avec indice « i ») les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi (cf. servitudes d'utilité publique).

Dans ces zones, les sous-sols sont interdits en dehors de ceux réservés au stationnement des véhicules.

- 2.3. **Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral** du 2 mars 2017 (voir article 2 des dispositions générales), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- 2.4. Toute autorisation d'urbanisme devra être soumise à l'examen des services de la SNCF, pour les terrains riverains de la servitude T1.

SECTION II : CONDITIONS DE

L'OCCUPATION DU SOL

Article UH 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement des ordures ménagères... et doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et aux trafics qu'elles supportent.

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès aux garages, sur une largeur minimum de 4 m à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente ne dépassant pas 6 %.

Une voie se terminant en impasse (d'une longueur égale ou supérieure à 50 m) devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement des ordures ménagères ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tels que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UH 4 : Conditions de desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Busage de fossés de voirie : Dans le cas où un fossé à ciel ouvert se trouverait en limite de votre propriété, le busage de ce fossé sur toute la largeur de la parcelle d'habitation n'est pas autorisé. Par contre, un busage ponctuel du fossé peut être réalisé afin de permettre l'accès des véhicules aux habitations. Ce busage ne devra pas excéder une longueur de 4m, la pente des tuyaux devra respecter le sens d'écoulement et devra être mis en œuvre en béton armé d'un diamètre intérieur minimum de 300mm et en fonction des écoulements. Dans le cas où le passage d'un véhicule lourd sera envisagé, il faudra mettre en œuvre une dalle de répartition de charge. Enfin le busage devra être maintenu de part et d'autre par des têtes de pont préfabriquées en béton. Le coût des travaux, leur réalisation ainsi que l'entretien de l'ouvrage dans le futur restent à la charge du propriétaire. En cas de défaut d'entretien, les travaux pourront être réalisés d'office par la collectivité et leur coût sera répercuté à la charge du propriétaire.

Les rejets des eaux usées dans les dépendances du chemin de fer sont interdits.

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

Eaux pluviales :

Les solutions techniques permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont conseillées. L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés sans rejet dans le réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

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

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée – publique lorsqu'il existe.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

4.4. Collecte des déchets :

Lorsque cela est nécessaire pour la construction, les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, ne soient pas ou que très peu visibles.

Article UH 5 : Superficie minimale des terrains

Néant (Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

Aucune marge de recul particulière n'est imposée par rapport à la voie Gaston Galloux, ni par rapport à la voie SNCF sous réserve du respect des servitudes propres au chemin de fer (La loi du 15 juillet 1845 impose un recul des constructions de 2m minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer, quel que soit la position de la limite réelle).

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.2. Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement en fonction des contraintes techniques, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

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

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou le pignon 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, pointes de pignon non comprises, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Une implantation autre pourra être autorisée pour les extensions de bâti existant non conforme à la règle ci-dessus.

7.3. Les ouvrages de faibles emprises, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article. Ainsi, peuvent s'implanter soit en retrait soit sur la limite parcellaire en fonction des contraintes techniques, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les ouvertures créant des vues, au sens du présent règlement, ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UH 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle en dehors des zones soumises à risques d'inondations concernées par le PPRi.

Dans les zones soumises à risques d'inondations concernées par le PPRi :

- Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques (avec indice « i ») les projets d'utilisation ou d'occupation du sol devront respecter les dispositions applicables dans le règlement du PPRi (figurant dans les servitudes d'utilité publique).

Article UH 10 : Hauteur des constructions

Hauteur maximale :

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UH6, UH7, UH8, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Des prescriptions particulières pourront être accordées si le projet vise l'application d'une démarche liée aux problématiques de développement durable (toitures végétalisées, panneaux solaires, ...).

LES CLOTURES :

Dans les zones soumises à risques d'inondations concernées par le PPRi, les clôtures auront une hauteur maximale de 1.80 m et seront entièrement ajourées.

Afin de préserver la sécurité des personnes, toute construction nouvelle en bordure de la voie ferrée devra prévoir l'édification d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2m.

Article UH 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Article UH 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

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

13.2. Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées.

13.3. Les espaces boisés figurés au plan par la trame EBC sont classés « espaces boisés classés ». Ils sont soumis au régime des articles L113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITE D'UTILISATION

DU SOL

Article UH 14 : Coefficient d'occupation des sols

Néant (Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

SECTION IV : DIVERS

Article UH 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Article UH 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, les raccordements se feront aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone UI

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION

ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UI 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

1.1. Dans le périmètre de la ZAC du Parc de Limère (créée le 19 juillet 1988) et selon les secteurs (annexés au présent dossier) :

ZA :

Les constructions et installations à usage agricole, forestier, d'habitation (non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements), de bureau, d'industrie, de commerce, d'artisanat, les carrières, les campings et les terrains de stationnement de caravanes, les dépôts (sauf ceux nécessaires pour le chauffage et le secours).

ZB :

Les constructions et installations à usage agricole, forestier, d'habitation (non destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements), les constructions et installations à usage unique d'entrepôts, les carrières, les campings et les terrains de stationnement de caravanes, les dépôts (sauf ceux nécessaires pour le chauffage et le secours).

ZC :

Les constructions et installations à usage agricole, forestier, de bureau, d'industrie, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt, les carrières, les campings et les terrains de stationnement de caravanes, les dépôts (sauf ceux nécessaires pour le chauffage et le secours).

ZD :

Les constructions et installations à usage agricole, forestier, d'habitation (non destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements), d'industrie, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, les carrières, les campings et les terrains de stationnement de caravanes, les dépôts (sauf ceux nécessaires pour le chauffage et le secours).

ZE :

Toute occupation ou utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection en tant qu'espace vert.

1.2. Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière.

1.3. Les constructions à usage d'habitation non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements.

1.4. Les campings et les terrains de stationnement de caravanes.

1.5. Les carrières sauf dans les conditions prévues à l'article UI2.

1.6. De plus, sont interdits dans la partie de la zone UI localisée à moins de **260** m de distance du réservoir de stockage aérien de gaz des établissements PRIMAGAZ, toutes constructions nouvelles, extensions ou installations, en dehors de celles autorisées à l'article UI2,

1.7. Le changement de destination des locaux existants à vocation industrielle ou artisanales vers des services de salles de réception et locaux événementiels.

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

Aux abords des voies classées à grande circulation, une marge de 75 m ou de 100 m de part et d'autre de l'axe de ladite voie est rendue inconstructible si des mesures spéciales répondant aux critères de l'intégration urbaine, architecturale ou paysagère, de la sécurité et de la lutte contre les nuisances ne sont pas intégrées dans le PLU (Loi BARNIER reprise des articles L111.6 à L111.10 du Code de l'Urbanisme). Sur la commune la RNIL 20 est concernée.

2.1. Peuvent notamment être admis à condition qu'une distance de plus de **260** m par rapport à l'établissement PRIMAGAZ soit respectée :

- Les constructions et installations à usage d'habitation et leurs annexes (destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements), de commerce, d'artisanat, d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de bureau, d'industrie, d'entrepôt.
- Les installations classées.
- Les carrières, ainsi que leurs installations annexes, sous réserve que les conditions d'exploitation ne portent pas atteinte au bon fonctionnement de la zone et sous réserve que la remise en état des lieux permette de restituer le terrain à sa destination éventuelle.
- Lorsqu'elles sont situées le long d'une infrastructure bruyante listée dans les dispositions générales du présent règlement, elles doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 2 mars 2017 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2.2. Dans la partie de la zone UI, localisée à moins de **260** m de distance du réservoir de stockage aérien de gaz des établissements PRIMAGAZ, peuvent seulement être admises :

- les constructions nouvelles liées à des installations classées ou établissements existants, dès lors que ces constructions concourent à l'amélioration de la sécurité,
- les extensions limitées des bâtiments existants comprenant des installations classées ou des établissements d'activités, qui n'entraînent pas d'augmentation d'effectifs supérieures à 20%, par rapport aux effectifs constatés à la date d'approbation de la présente révision du PLU (décembre 2013).
- les locaux et ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif liés aux réseaux

2.3. Dans le périmètre de la ZAC Extension Est de la Saussaye sont admises les occupations du sol pré-existantes, les constructions nouvelles liées non interdites ci-dessus sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation.

2.4. Dans le périmètre de la ZAC du Parc de Limère sont admises les occupations du sol pré-existantes, les constructions nouvelles liées à l'activité existante à la date de création de la zone (19 juillet 1988) et selon les secteurs :

En ZA, dans la limite de 13 000 m² de surface de plancher globale :

- les constructions si elles sont à usage de loisirs, tourisme détente, sport, culture, hôtellerie, ainsi que les services et équipements en rapport avec l'activité pratiquée ou nécessaires à son fonctionnement
- les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements

En ZB dans la limite de 170 000 m² de surface de plancher globale :

Sous réserve que les nuisances et le fonctionnement soient compatibles avec le caractère général de la zone :

- les constructions à usage de bureaux, services, recherche, enseignement, activités industrielles, ainsi que les services et équipements s'ils sont en rapport avec l'activité pratiquée ou nécessaires à son fonctionnement
- les équipements commerciaux et hôteliers s'ils ne constituent pas des ventes d'hydrocarbures
- les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements
- les constructions à usage de loisirs, tourisme, détente, sport, culture

- les dépôts d'hydrocarbures nécessaires à l'activité de l'établissement et conformes à la réglementation en vigueur
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupations du autorisés. Ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.

En ZC dans la limite de 32 000 m² de surface de plancher globale :

- les constructions à usage d'habitation et les extensions de constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
- les constructions d'hébergement de tourisme, hôtellerie et les équipements et services d'accompagnement en ZCc
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages d'utilité publique
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupations du autorisés. Ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.

En ZD dans la limite de 30 050 m² de surface de plancher globale, dont 25 000 m² en ZDa et 5 050 m² en ZDb :

- Occupations du sol préexistantes et constructions nouvelles si elles liées à l'activité existante à la date de la création de la ZAC
- les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements
- extensions de constructions existantes à usage d'habitation si elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher existante
- des activités si les nuisances et le fonctionnement sont compatibles avec le caractère général de la zone
- les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires à l'activité de l'établissement et conformes à la réglementation en vigueur
- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupations du autorisés. Ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.
- en ZDa, les constructions et installations liées à l'hébergement des personnes dont les missions sont directement liées aux activités existantes

En ZE :

- réalisations d'aménagement et d'équipements s'ils sont liés aux loisirs et à l'accueil du public : logements de gardien, sanitaires, vestiaires, équipements de restauration, aires de stationnement
- utilisations temporaires si elles font l'objet de concessions.

2.5. Toute autorisation d'urbanisme devra être soumise à l'examen des services de la SNCF, pour les terrains riverains de la servitude T1.

SECTION II : CONDITIONS DE

L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

1. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins en bon état de viabilité.

Les nouvelles voies publiques ou privées desservant les ensembles de constructions autorisées doivent avoir une largeur de plate-forme de 20 mètres au moins avec une chaussée de 6 mètres au minimum. Les carrefours et chaussées doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée,
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Une voie se terminant en impasse (d'une longueur égale ou supérieure à 50 m) devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement des ordures ménagères ou autres).

2. Dans le périmètre de la ZAC du Parc de Limère (créée le 19 juillet 1988) :

Toute construction ou installation doit être desservie directement par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

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

En ZB, aucun accès ne pourra être situé à moins de 25m de l'axe d'un carrefour et aucun accès direct à la RN20 ne sera autorisé.

Une voie se terminant en impasse devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement des ordures ménagères ou autres).

L'implantation des voiries mentionnées au plan d'aménagement de zone annexé au règlement sera fonction des plans de masse des différents îlots en ZB et ZC.

3. Les nouvelles voies primaires (publiques ou privées) desservant les ensembles de constructions autorisées doivent avoir une largeur de plate-forme de 20 mètres au moins avec une chaussée de 6 mètres au minimum. Les carrefours et chaussées doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

Les nouvelles voies secondaires (publiques ou privées) desservant les ensembles de constructions autorisées doivent avoir une largeur de plate-forme de 13 mètres au moins avec une chaussée de 6 mètres au minimum. Les carrefours et chaussées doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

Article UI 4 : Conditions de desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

Les installations industrielles doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Busage de fossés de voirie : Dans le cas où un fossé à ciel ouvert se trouverait en limite de votre propriété, le busage de ce fossé sur toute la largeur de la parcelle d'habitation n'est pas autorisé. Par contre, un busage ponctuel du fossé peut être réalisé afin de permettre l'accès des véhicules aux habitations. Ce busage ne devra pas excéder une longueur de 4m, la pente des tuyaux devra respecter le sens d'écoulement et devra être mis en œuvre en béton armé d'un diamètre intérieur minimum de 300mm et en fonction des écoulements. Dans le cas où le passage d'un véhicule lourd sera envisagé, il faudra mettre en œuvre une dalle de répartition de charge. Enfin le busage devra être maintenu de part et d'autre par des têtes de pont préfabriquées en béton. Le coût des travaux, leur réalisation ainsi que l'entretien de l'ouvrage dans le futur restent à la charge du propriétaire. En cas de défaut d'entretien, les travaux pourront être réalisés d'office par la collectivité et leur coût sera répercuté à la charge du propriétaire.

Eaux usées domestiques :

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

A défaut, elles doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 3 mars 1982 et règlement sanitaire départemental).

Les rejets des eaux usées dans les dépendances du chemin de fer sont interdits.

Eaux usées industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur et notamment les instructions du 6 juin 1953 et du 10 septembre 1957 et par le service municipal d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement

autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues. A défaut de branchement sur un réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

Les rejets des eaux usées dans les dépendances du chemin de fer sont interdits.

Eaux pluviales :

Les solutions techniques permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont conseillées. L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés sans rejet dans le réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

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

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée – publique lorsqu'il existe.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

4.4. Collecte des déchets :

Lorsque cela est nécessaire pour la construction, les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, ne soient pas ou que très peu visibles.

Article UI 5 : Superficie minimale des terrains

Néant (*Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, doivent être implantées à 10 m au moins de l'alignement, sauf lorsqu'il s'agit de l'emprise SNCF.
Les extensions de bâtiments existants sont autorisées en respectant une distance de 6m au moins de l'alignement.
- 6.2. La loi du 15 juillet 1845 impose un recul des constructions de 2m minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque soit la position de la limite réelle.
- 6.3. Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement en fonction des contraintes techniques, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux

poubelles et tous autres équipements de ce type.

6.4. Dans le périmètre de la ZAC du Parc de Limère (créée le 19 juillet 1988) :

ZA, ZE : les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait, et devront respecter les marges de reculement lorsqu'elles figurent au plan d'aménagement de zone figurant en annexe du présent règlement

ZB : le long de la RN20, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 35m de l'axe de cette voie. Le long des autres voies : le long de la voirie existante, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 20m de l'axe de cette voie ; le long des voies nouvelles, les constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement ; dans les deux cas, dans ces marges de recul, ne pourront être réalisés que les bâtiments de services nécessaires à l'activité (gardiennage, entretien).

ZC : les constructions pourront, soit être édifiées à l'alignement, soit respecter un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement.

ZD : le long de la voirie existante, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 20m de l'axe de cette voie ; dans cette marge de recul, ne pourront être réalisés que les bâtiments de services nécessaires à l'activité (gardiennage, entretien).

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

7.1. La distance comptée horizontalement depuis la façade ou le pignon 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, pointes de pignon non comprises, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. La distance minimale fixée à 5 mètres dans l'article 7.1. est portée à 20 mètres lorsque ces limites séparent la zone industrielle d'une zone d'habitation.

La distance minimale fixée aux 7.1 et 7.2. n'est pas applicable en cas d'implantation sur les limites de la zone UI si le projet porte sur une emprise incluse à la fois dans la zone UI et la zone IAU sur le parc de la Saussaye et son extension.

7.3. Dans le périmètre de la ZAC du Parc de Limère (créée le 19 juillet 1988) :

En ZA, ZE : les constructions pourront être réalisées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait. En cas de retrait ce dernier ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur totale de la façade avec un minimum de 5 mètres.

En ZB :

la distance comptée de tout point d'un bâtiment au point de la limite le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être < 5 m.

En ZC : les constructions pourront être réalisées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait. En cas de retrait ce dernier ne pourra être inférieur à la moitié de hauteur totale de façade avec un minimum de 4 mètres.

En ZD :

la distance comptée de tout point d'un bâtiment au point de la limite le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être < 4 m.

7.4. Une implantation autre pourra être autorisée pour les extensions de bâti existant non conforme à la règle ci-dessus lorsque seront prévues les mesures de sécurité adéquates (mur coupe-feu...).

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

Non réglementé.

Article UI 9 : Emprise au sol

9.1. Dans le périmètre de la ZAC du Parc de Limère (créée le 19 juillet 1988) :

ZA, ZC : non réglementé.

ZB, ZD : l'emprise au sol des constructions à réaliser sera égale ou inférieure à 30% de la surface totale de la parcelle.

ZE : sans objet.

9.2. Non règlementé pour les autres secteurs de la zone UI.

Article UI 10 : Hauteur des constructions

10.1. Dans le périmètre de la ZAC du Parc de Limère (créée le 19 juillet 1988) :

ZA : La hauteur des constructions mesurée au faîtage est fixée à 20m (hors installations et équipements dont les nécessités techniques justifieraient une hauteur plus importante : antennes, souches de cheminées,...).

ZB, ZD : La hauteur des constructions mesurée au faîtage est fixée à 15m (hors installations et équipements dont les nécessités techniques justifieraient une hauteur plus importante : antennes, souches de cheminées,...).

ZC, ZE : La hauteur des constructions mesurée au faîtage est fixée à 12m (hors installations et équipements dont les nécessités techniques justifieraient une hauteur plus importante : antennes, souches de cheminées,...).

10.2. Non règlementé pour les autres secteurs de la zone UI.

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

Les bâtiments ou ouvrages à édifier doivent être conçus de façon à contribuer au bon aspect général de la zone.

Des prescriptions particulières pourront être accordées si le projet vise l'application d'une démarche liée aux problématiques de développement durable (toitures végétalisées, panneaux solaires, ...).

Afin de préserver la sécurité des personnes, toute construction nouvelle en bordure de la voie ferrée devra prévoir l'édification d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2m.

Dans la partie de la zone UI, localisée à moins de 260 m de distance du réservoir de stockage aérien de gaz des établissements PRIMAGAZ, les ouvertures et façades seront réalisées (implantation, formes, matériaux utilisés, etc.) sur les façades les moins exposées et de manière à limiter les risques sur les constructions et leurs occupants.

Dans le périmètre de la ZAC du Parc de Limère (créée le 19 juillet 1988) :

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

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

Des prescriptions particulières pourront être accordées si le projet vise l'application d'une démarche liée aux problématiques de développement durable (toitures végétalisées, panneaux solaires, ...).

Afin de préserver la sécurité des personnes, toute construction nouvelle en bordure de la voie ferrée devra prévoir l'édification d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2m.

Clôtures :

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

En ZB : ce grillage sera simple de type soudé plastifié vert à maille rectangulaire.

Article UI 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies et emprises publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.

Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le périmètre de la ZAC du Parc de Limère (créée le 19 juillet 1988), les dispositions suivantes doivent être respectées :

En ZA :

L'ensemble des parkings à réaliser pour la zone doit permettre le stationnement de 500 véhicules. Les parkings seront localisés aux emplacements préférentiels mentionnés aux documents graphiques. Les places pourront être banalisées. Les aires de stationnement devront être fractionnées en unités de surfaces inférieures ou égales à 500 m².

En ZB :

- logements : 2pl/logt
- bureaux : 60% de la surface de plancher
- industrie : 40% de la surface de plancher

- commerces : 20 pl pour 1000 m² de surface de plancher de commerciale
- hôtels-restaurants : 1 pl/chambre et 1 pl/10 m² de sdp restaurant
- enseignement : 15 pl/cl et 1/emploi administratif

Les aires pourront être regroupées pour plusieurs lots et banalisées. Lorsque la parcelle est boisée, les places seront réalisées sous les boisements existants.

En ZC :

2.2 pl/logt dont 1 place couverte et 0,2 place banalisée réalisée sur l'espace collectif
1 place /unité hébergement tourisme et hôtellerie

ZD :

Des surfaces suffisantes doivent être réservées en dehors des voies publiques :

- pour évolution, déchargement et stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services
- pour stationnement de la totalité des véhicules
- les aires de stationnement pourront être regroupées pour plusieurs lots ou banalisées

Article UI 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1. Il convient de séparer les bâtiments industriels des zones urbaines par des rideaux d'arbres importants.

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

13.3. Les espaces boisés figurés au plan par la trame EBC sont classés « espaces boisés classés ». Ils sont soumis au régime des articles L113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

13.4. Dans le périmètre de la ZAC Extension Est de la Saussaye sont admises les occupations du sol pré-existantes, les aménagements paysagers et plantations devront respecter les dispositions de la ZAC et des orientations d'aménagement et de programmation.

13.5. De plus, dans le périmètre de la ZAC du Parc de Limère (créée le 19 juillet 1988) :

En ZA :

les boisements les plus intéressants devront être conservés

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

En ZB :

les portions de terrains non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige /200 m² d'espaces libres.

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

Lorsque la surface excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives

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

En ZC :

Les portions de terrains non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige /200 m² d'espaces libres. Après relevé des boisements, il devra être conservé les plus sujets, afin de valoriser l'aspect paysager de cette zone d'activités.

En ZD :

Les portions de terrains non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige /100 m² d'espaces libres. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m².

SECTION III : POSSIBILITE D'UTILISATION**DU SOL**

Article UI 14 : Coefficient d'occupation des sols

Néant (Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

SECTION IV : DIVERS

Article UI 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Article UI 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, les raccordements se feront aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone I AUb

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION

ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article I AUb 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations liées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation sauf cas prévus à l'article 2, sous réserve que l'étude d'impact démontre qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec la proximité des habitations et d'une manière générale, avec le caractère urbain de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration qui doivent être éloignées des zones d'habitation.
- Les installations et occupations suivantes :
 - les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage,
 - les carrières et extraction de matériaux,
 - les installations de camping et les stationnements de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.

Article I AUb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserves :

- d'un plan d'aménagement d'ensemble, global et cohérent à l'échelle du secteur, répondant aux orientations d'aménagement et de programmation et à :
 - la prise en compte des problématiques de gestion des eaux pluviales soulevées à l'échelle du syndicat intercommunal et la mise en œuvre de solutions vis-à-vis du risque d'inondation ;
 - la prise en compte des principes de mixité et diversité pour la typologie de l'habitat ;
 - la prise en compte des problématiques de développement durable dans la structuration de la zone et la conception du bâti (gestion des eaux, déchets, circulations douces, traitement paysager, réflexions bioclimatiques...).
- de la prise en compte des contraintes liées à la préservation de la qualité des eaux souterraines dans les périmètres de captage d'eau de la Jonchère (périmètre rapproché),
- de la prise en compte des contraintes et de sécurité liées au passage d'une canalisation de transports de gaz rue du chemin de Bourges au sud-ouest de la zone,

Sont autorisés :

€ Les constructions nouvelles :

- à usage d'habitation, ainsi que les locaux annexes à ces dernières, dans la limite de 45 000 m² de surface de plancher global, sur la ZAC (cf dossier de ZAC de la Croix des Vallées)

- destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, dans la limite de 8 000 m² de surface de plancher global, sur la ZAC (cf dossier de ZAC de la Croix des Vallées)
- à usage d'équipements d'intérêt collectif, destinés ou non à être ouverts au public.

€ Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

€ Les constructions et installations à proximité des voies bruyantes (listées dans les dispositions générales du présent règlement) sont admises sous réserve de prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 2 mars 2017).

SECTION II : CONDITIONS DE

L'OCCUPATION DU SOL

Article I AUb 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement des ordures ménagères...

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les sorties particulières de voiture doivent disposer d'une plate-forme d'attente.

Une voie se terminant en impasse (d'une longueur égale ou supérieure à 50 m) devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement des ordures ménagères ou autres). *Cette disposition ne s'applique pas s'il est prévu des emplacements au début de la voie pour le stockage des ordures ménagères.*

Les ouvrages de distribution publique tels que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Article I AUb 4 : Conditions de desserte par les réseaux

Les installations susceptibles d'entraîner des dangers ou inconvénients incompatibles avec la préservation de la qualité des eaux souterraines captées par le forage communal sont interdites.

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation, qui le requiert, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelles 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.

Eaux pluviales :

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction neuve ou réhabilitée et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni modifier le libre écoulement des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Il est demandé que dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le rejet des volumes d'eaux pluviales et limitant ou écrêtant les débits de ces eaux.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences réglementaires.

Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

4.3. Réseaux divers

Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé dans la même technique que le réseau existant depuis le domaine public. Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, seront conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau dans la même technique que le réseau existant ou prévu.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée – publique lorsqu'il existe.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

Article I AUB 5 : Superficie minimale des terrains

Néant (*Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

Article I AUB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les nouvelles constructions (bâtiment principal et annexe) et les extensions de bâtiments seront implantées soit à l'alignement soit à au moins 5 mètres de l'alignement. Cette règle s'applique

également aux voies privées existantes ou projetées à l'exception des voies d'accès aux parcs de stationnements.

Les dispositions du présent article restent applicables aux constructions autorisées dans le cadre d'un permis ou prévoyant plusieurs bâtiments sur un terrain d'assiette et devant faire l'objet d'une division en jouissance ou en propriété.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux chemins piétonniers.

Dans le cas de parcelles en bordure de plusieurs voies, la règle définit ci avant par rapport l'alignement s'applique pour l'implantation de la façade principale de la construction, le reste du bâtiment devra respecter une marge de recul minimum fixée à 3m.

De plus, lorsqu'il s'agit de constructions liées à une activité, une marge de recul plus importante pourra être imposée afin de prévoir l'emprise nécessaire des emplacements de stationnements.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Les constructions se trouvant en bordure de placettes, d'espaces publics structurants ou encore aux angles de rues, qui du fait de leur implantation peuvent avoir un rôle important dans la conception urbanistique générale du projet.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération.

Article I AUb 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait de ces dernières. En cas de retraits, elles doivent s'écarter d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Les constructions annexes, telles que les abris de jardins, garages non accolés, peuvent être implantées :

- en limite séparative sur une longueur maximum de 10 mètres,
- en retrait d'au moins 3 mètres dans les autres cas.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 8 mètres minimum en face de toute baie transparente ou vue.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les équipements publics ou collectifs, à caractère d'intérêt général.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface (abris de jardins, garage...) et les piscines.
- Les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article I AUb 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article I AUb 10 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage.

Les constructions principales

La hauteur maximale absolue des constructions comportant un toit dont la pente est supérieure ou égale à 35° est fixée à 11 mètres.

La hauteur maximale absolue des constructions comportant un toit dont la pente est inférieure à 35° est fixée à 9 mètres.

Il n'est fixé aucune hauteur maximale absolue pour les équipements publics.

Les bâtiments annexes

La hauteur totale de constructions annexes ne peut excéder 4 mètres.

Article I AUb 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain de Saint-Cyr-en-Val et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain.

Des prescriptions particulières pourront être accordées si le projet vise l'application d'une démarche liée aux problématiques de développement durable (toitures végétalisées, panneaux solaires, ...).

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du tissu urbain environnant.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

LES TOITURES :

Pour l'ensemble de la zone les constructions nouvelles à usage d'habitation dite « collective » au sens du présent règlement, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

LES MATERIAUX :

- Lorsqu'ils constituent le revêtement principal et/ou qu'ils occupent plus du 1/3 de la surface considérée, sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.
- Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle claire du mortier.

LES CLOTURES :

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1.80 m.

COLLECTE DES DECHETS :

Les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, ne soient pas ou que très peu visibles.

Article I AUb 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

Pour les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation/destination, le nombre de places à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places imposées par l'application du règlement et le nombre de places nécessaires aux besoins antérieurs.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement répondant aux caractéristiques et normes minimales suivantes :

Longueur : 5 mètres – largeur : 2,50 m.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum de 2% du nombre des stationnements, répondant aux normes suivantes :

Longueur : 5 mètres – largeur : 3,30 m.

Il est exigé au minimum :

Pour les logements construits

1 place pour les logements de moins de 30m² surface de plancher

2 places pour les logements de plus de 30m² surface de plancher

1 place « visiteur » pour 2 logements réalisés

- pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher et pour les constructions à usage de bureaux 60 % de la surface totale de plancher. Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.
- Autres constructions autorisées : Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Article I AUB 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement rural qui caractérise la zone.

Les arbres de haute tige seront dans la mesure du possible conservés ou remplacés sur le terrain par des essences de même type.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 30% de celle du terrain. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION

DU SOL

Article I AUB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Néant (Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

SECTION IV : DIVERS

Article I AUB 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Article I AUB 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, les raccordements se feront aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone II AUb

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION

ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article II AUb 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

Toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article 2 sur le secteur concerné.

Article II AUb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- Les installations et ouvrages s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services collectifs et réseaux.
- La construction et l'installation d'équipements publics s'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

ET SOUS RESERVE D'UNE MODIFICATION DU PLU :

Les constructions de toute autre nature et leurs annexes sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- de ne pas augmenter de manière significative les besoins en infrastructure et réseaux,

SECTION II : CONDITIONS DE

L'OCCUPATION DU SOL

Article II AUb 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Sans objet.

Article II AUb 4 : Conditions de desserte par les réseaux

Sans objet.

Article II AUb 5 : Superficie minimale des terrains

Néant (*Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

Article II AUb 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades principales des constructions seront implantées à au moins 12 mètres de l'alignement. Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées à l'exception des voies d'accès aux parcs de stationnements.

Article II AUb 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement depuis la façade ou le pignon du 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, pointes de pignon non comprises, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

Article II AUb 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article II AUb 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article II AUb 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Non réglementé

Article II AUb 12 : Obligations en matière de stationnement

Non réglementé

Article II AUb 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION

DU SOL

Article II AUb 14 : Coefficient d'occupation des sols

Néant (Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

SECTION IV : DIVERS

Article II AUb 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Article II AUB 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, les raccordements se feront aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone I AUI

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION

ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article I AUI 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2. Les constructions à usage d'habitation non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements autorisés.
- 1.3. Les constructions à usage commercial, de services en dehors des conditions énoncées à l'article 1AUI 2
- 1.4. Les campings et les terrains de stationnement de caravanes.
- 1.5. Les carrières sauf dans les conditions prévues à l'article 1AUI2.
- 1.6. Le changement de destination des locaux existants à vocation industrielle ou artisanales vers des services de salles de réception et locaux événementiels.

Article I AUI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT ADMIS,

1 - Dans le périmètre de la ZAC « Extension Est de la Saussaye » (périmètre OAP n°3), sous réserve du respect des dispositions de la ZAC et de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, figurant en pièce n°2 du présent dossier de modification,

la réalisation d'une surface de plancher maximale de 300 000 m² pouvant être affectée à :

- 1.1. des constructions et installations à usage d'activités industrielles, d'entrepôts, de bureaux, d'artisanat, de recherche,
- 1.2. des constructions à usage de commerces, de services, de restauration et d'hôtellerie qui sont utiles à la vie de la zone d'activités et aux besoins des salariés dans le secteur ;
- 1.3. des constructions nouvelles à usage d'habitation si et seulement si elles sont destinées à l'habitat de personnel dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements autorisés et à condition d'être intégré au volume principal ;
- 1.4. des installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

2 - Dans les sites de la zone IAUI non couverts par le périmètre de la ZAC (hors OAPn°3), sont admis :

- 2.1. les constructions et installations à usage d'activités industrielles, d'entrepôts, de bureaux, d'artisanat, de recherche, de services ;
- 2.2. des constructions à usage de commerces, de services, de restauration et d'hôtellerie qui sont utiles à la vie de la zone d'activités et aux besoins des salariés dans le secteur ;
- 2.3. les constructions nouvelles à usage d'habitation si et seulement si elles sont destinées à l'habitat de personnel dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements autorisés et à condition d'être intégré au volume principal ;

- 2.4. les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.

3- en outre, dans l'ensemble de la zone IAUI, peuvent être admis

- 3.1. Les carrières, ainsi que leurs installations annexes, sous réserve que les conditions d'exploitation ne portent pas atteinte au bon fonctionnement de la zone et sous réserve que la remise en état des lieux permette de restituer le terrain à sa destination éventuelle.
- 3.2. les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupations du sol autorisés. Ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère du site.
- 3.3. Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de transports de gaz il convient de se conformer aux dispositions de la servitude et de consulter dès le stade d'avant-projet GRT gaz

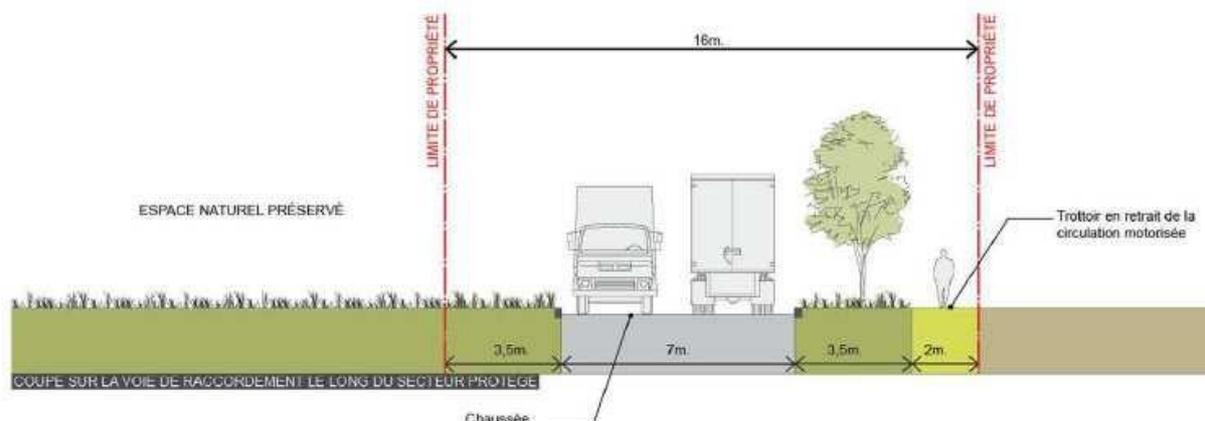
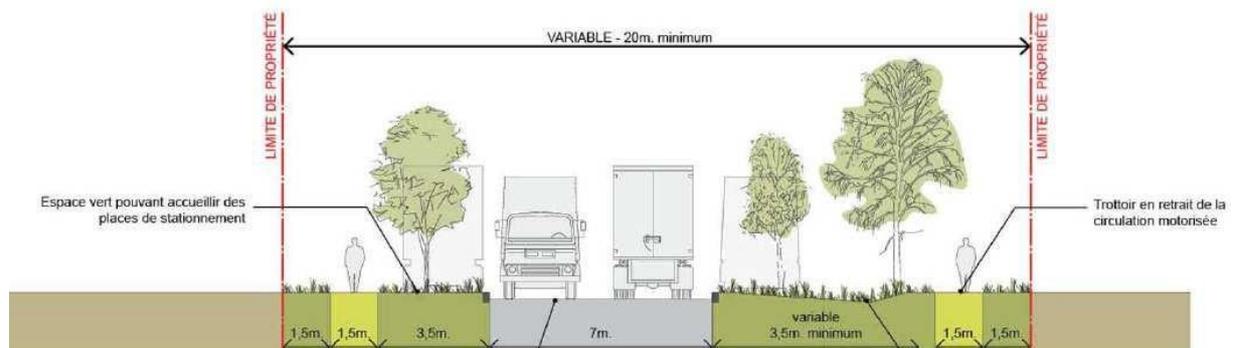
SECTION II : CONDITIONS DE

L'OCCUPATION DU SOL

Article IAUI 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

1. Dans le périmètre de la ZAC « Extension Est de la Sausseye » (OAP n°3), les accès et desserte devront respecter les conditions d'aménagement énoncées dans le dossier de ZAC et dans les orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°2 du présent dossier de modification :

- Les nouvelles voies primaires (publiques ou privées) desservant les ensembles de constructions autorisées doivent avoir une largeur de plate-forme de 20 mètres au moins avec une chaussée de 6 mètres au minimum. Les carrefours et chaussées doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.



- Les nouvelles voies secondaires (publiques ou privées) desservant les ensembles de constructions autorisées doivent avoir une largeur de plate-forme de 13 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres au minimum. Les carrefours et chaussées doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

2. Dans l'ensemble de la zone IAUI,

Aucun accès particulier (entrées/sorties individualisées des établissements) ne pourra être aménagé sur la route de Marcilly, en limite Est de la zone IAUI.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée,
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Article IAUI 4 : Conditions de desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

Les installations industrielles doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

4.2. Assainissement

Busage de fossés de voirie : Dans le cas où un fossé à ciel ouvert se trouverait en limite de votre propriété, le busage de ce fossé sur toute la largeur de la parcelle d'habitation n'est pas autorisé. Par contre, un busage ponctuel du fossé peut être réalisé afin de permettre l'accès des véhicules aux habitations. Ce busage ne devra pas excéder une longueur de 4m, la pente des tuyaux devra respecter le sens d'écoulement et devra être mis en œuvre en béton armé d'un diamètre intérieur minimum de 300mm et en fonction des écoulements. Dans le cas où le passage d'un véhicule lourd sera envisagé, il faudra mettre en œuvre une dalle de répartition de charge. Enfin le busage devra être maintenu de part et d'autre par des têtes de pont préfabriquées en béton. Le coût des travaux, leur réalisation ainsi que l'entretien de l'ouvrage dans le futur restent à la charge du propriétaire. En cas de défaut d'entretien, les travaux pourront être réalisés d'office par la collectivité et leur coût sera répercuté à la charge du propriétaire.

Eaux usées domestiques :

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

A défaut, elles doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 3 mars 1982 et règlement sanitaire départemental).

Les rejets des eaux usées dans les dépendances du chemin de fer sont interdits.

Eaux usées industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur et notamment les instructions du 6 juin 1953 et du 10 septembre 1957 et par le service municipal d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues. A défaut de branchement sur un réseau public, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toiture ou terrasse et les eaux de voiries à la parcelle, après dépollution si nécessaire, seront infiltrées sur place si le terrain est apte (la preuve du contraire devra être apportée sur la base d'une étude de sol circonscrite lors de la demande d'urbanisme).

Les dispositifs d'infiltration seront dimensionnés conformément aux règlements d'assainissement et préconisations des gestionnaires de réseaux.

En cas d'impossibilité (terrain inapte à l'infiltration des eaux dans les conditions précitées), les eaux pluviales :

- pourront être gérées par des dispositifs permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle (usages divers d'arrosage ou d'usages divers d'eaux non potables) avant rejet éventuel dans le réseau public,
- seront acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant. Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau. Les normes de rejet ne pourront être supérieures à 1l/s/ha. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation d'activité non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou sur le domaine public (en dehors des constructions existantes) est interdite.

4.3. Réseaux divers

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

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée – publique lorsqu'il existe.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

4.4. Collecte des déchets :

Lorsque cela est nécessaire pour la construction, les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, ne soient pas ou que très peu visibles.

Article I AUI 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article I AUI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées ou ouvrages d'intérêt collectif, doivent être implantées à 10 m au moins de l'alignement.
- 6.2. Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise en cas d'extension limitée d'un bâtiment existant.
- 6.3. Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement en fonction des contraintes techniques, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type. Le long de la route de Marcilly et des voies nouvelles principales de la ZAC, l'ensemble des constructions devra respecter un recul d'au moins 5 m de l'alignement.

Article I AUI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- 7.1. La distance comptée horizontalement depuis la façade ou le pignon 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, pointes de pignon non comprises, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- 7.2. La distance minimale fixée au 7.1. n'est pas applicable en cas d'implantation sur les limites de la zone UI si le projet porte sur une emprise incluse à la fois dans la zone UI et la zone IAU1.
- 7.3. Une implantation différente de celle fixée en 7.1 pourra être autorisée pour les extensions de bâti existant non conforme à la règle ci-dessus lorsque seront prévues les mesures de sécurité adéquates (mur coupe-feu...).

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

Non réglementé.

Article I AUI 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article I AUI 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article I AUI 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments ou ouvrages à édifier doivent être conçus de façon à contribuer au bon aspect général de la zone.

Des prescriptions particulières pourront être accordées si le projet vise l'application d'une démarche liée aux problématiques de développement durable (toitures végétalisées, panneaux solaires, ...).

Article I AUI 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies et emprises publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.

Article I AUI 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Dans l'ensemble de la zone IAUI,

- Au moins 20% de la superficie totale du terrain sera traité en espaces végétalisés.

Dans le périmètre de la ZAC « Extension Est de la Saussaye » (OAP n°3), il conviendra de respecter les dispositions de la ZAC et de l'OAP.

SECTION III : POSSIBILITE D'UTILISATION

DU SOL

Article I AUI 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

SECTION IV : DIVERS

Article I AUI 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Article I AUI 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, les raccordements se feront aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone A

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION

ET DEL'UTILISATION DU SOL en AetA*

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions sauf celles prévues par l'article A2,
- les installations classées non liées à l'activité agricole,
- le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de 3 mois,
- les carrières,
- les défrichements dans les espaces boisés classés,
- les abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés,

Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi)

- les changements d'affectation de locaux en vue de les destiner à l'habitation.

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

Aux abords des voies classées à grande circulation, une marge de 75 m ou de 100 m de part et d'autre de l'axe de ladite voie est rendue inconstructible si des mesures spéciales répondant aux critères de l'intégration urbaine, architecturale ou paysagère, de la sécurité et de la lutte contre les nuisances ne sont pas intégrées dans le PLU (Loi BARNIER reprise à l'article L111.6 à L111.10 du Code de l'Urbanisme). Sur la commune la RNIL 20 est concernée.

2.1. En dehors des secteurs soumis à risque d'inondations (PPRi) ne peuvent être autorisés que :

- les constructions, les installations classées et les dépôts à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole ou à l'exploitation d'une richesse naturelle,
- la restauration et l'aménagement des bâtiments existants en vue de l'habitation à condition que cette transformation n'entraîne qu'une extension limitée, et que la destination soit en lien avec l'activité agricole,
- les constructions associées à des équipements de tourisme, de loisirs, à condition qu'elles soient strictement réservées à cet usage et complémentaire à une exploitation agricole,
- les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages de faible emprise tels que pylônes électriques, transformateurs...
- les piscines couvertes ou non

2.2. Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi)

- Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi (avec indice « i ») les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi (cf. servitudes d'utilité publique).
- Dans ces zones, les sous-sols sont interdits en dehors de ceux réservés au stationnement des véhicules.

2.3. **Dans les zones A***, l'extension des constructions existantes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités et les bâtiments publics n'ayant pas vocation d'hébergement

2.4. Toute autorisation d'urbanisme devra être soumise à l'examen des services de la SNCF, pour les terrains riverains de la servitude T1.

2.5. Les constructions et installations à proximité des voies bruyantes (listées dans les dispositions générales du présent règlement) sont admises sous réserve de prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 2 mars 2017).

SECTION II : CONDITIONS DE

L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

3.1. 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.

3.2. 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 etc...

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

Article A 4 : Conditions de desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le raccordement au réseau d'eau potable est impossible, toute construction qui le requiert doit disposer d'une alimentation individuelle conforme à la législation en vigueur.

4.2. Assainissement

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires (arrêté du 3 mars 1982 et règlement sanitaire départemental).

Eaux pluviales : Les solutions techniques permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont conseillées. L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés sans rejet dans le réseau.

Busage de fossés de voirie : Dans le cas où un fossé à ciel ouvert se trouverait en limite de votre propriété, le busage de ce fossé sur toute la largeur de la parcelle d'habitation n'est pas autorisé. Par contre, un busage ponctuel du fossé peut être réalisé afin de permettre l'accès des véhicules aux habitations. Ce busage ne devra pas excéder une longueur de 4m, la pente des tuyaux devra respecter le sens d'écoulement et devra être mis en œuvre en béton armé d'un diamètre intérieur minimum de 300mm et en fonction des écoulements. Dans le cas où le passage d'un véhicule lourd sera envisagé, il faudra mettre en œuvre une dalle de répartition de charge. Enfin le busage devra être maintenu de part et d'autre par des têtes de pont préfabriquées en béton. Le coût des travaux, leur réalisation ainsi que l'entretien de l'ouvrage dans le futur restent à la charge du propriétaire. En cas de défaut d'entretien, les travaux pourront être réalisés d'office par la collectivité et leur coût sera répercuté à la charge du propriétaire.

Les rejets des eaux usées dans les dépendances du chemin de fer sont interdits.

4.3. Télécommunications

Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé dans la même technique que le réseau existant depuis le domaine public. Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, seront conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau dans la même technique que le réseau existant ou prévu.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

Néant (*Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées à 15 m au moins de l'axe des voies, sauf lorsqu'il s'agit de la RN 20, de la voie Gaston Galloux.

6.2. Les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RN 20, une marge de recul de 70 m par rapport à l'axe de la voie Gaston Galloux.

6.3. Une extension limitée du bâti existant non conforme à l'une des dispositions ci-dessus peut être admise.

6.4. La loi du 15 juillet 1845 impose un recul des constructions de 2m minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque soit la position de la limite réelle.

6.5. Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages techniques de faible emprise peuvent être implantés à l'alignement

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2. Une implantation autre pourra être autorisée pour les extensions de bâti existant non conforme à la règle ci-dessus.

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

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article A 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle en-dehors des secteurs soumis à risque d'inondations (PPRi)

Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi)

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi (avec indice « i ») les projets d'utilisation ou d'occupation du sol devront respecter les dispositions applicables dans le règlement du PPRi (figurant dans les servitudes d'utilité publique).

Dans les zones A*, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques.

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres dans le cas de constructions comportant une toiture dont la pente est égale ou supérieure à 35°. Elle est fixée à 7 mètres dans le cas contraire.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelles ne doit pas être situé à plus de 0.80 mètre par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celles-ci.

11.3. Matériaux

- Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.
- Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle claire du mortier.

11.4. Clôtures

Quelle qu'en soit la nature, elles ne doivent pas faire obstacle à une libre circulation du gibier, à l'exception de celles qui appartiennent à des plantations agricoles ou sylvicoles.

Dans les zones soumises à risques d'inondations et concernées par le PPRi les clôtures auront une hauteur maximale de 1.80 m et seront ajourées sur les 2/3 de leur surface.

Afin de préserver la sécurité des personnes, toute construction nouvelle en bordure de la voie ferrée devra prévoir l'édification d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2m.

Article A 12 : Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

Pour les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation/destination, le nombre de places à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places imposées par l'application du règlement et le nombre de places nécessaires aux besoins antérieurs.

Il est exigé au minimum :

- Pour les logements construits, reconstruits ou transformés, une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement,
- Autres constructions autorisées : Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Article A 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime des articles L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Néant (Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

SECTION IV : DIVERS

Article A 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions autorisées devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Article A 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, les raccordements se feront aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



Zone N

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION

ET DE L'UTILISATION DU SOL POUR LES ZONES N, N* et N**

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les constructions et installations autres que celles autorisées par l'article N 2, notamment :

- les installations classées ou non,
- les aires de stationnement, les dépôts de véhicules,
- les carrières, les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions autorisées,
- Les constructions nouvelles à vocation agricole ou forestière ou d'hébergement hôtelier.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- Les constructions à vocation industrielle, artisanale, de commerce ou de bureau.
- Les entrepôts.

De plus, sont interdits dans la partie de la zone N, localisée à moins de 260 m de distance du réservoir de stockage aérien de gaz des établissements PRIMAGAZ, toutes constructions nouvelles, extensions ou installations, en dehors de celles autorisées à l'article N2,

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

Peuvent être admis à condition qu'une distance de plus de 260 m par rapport à l'établissement PRIMAGAZ soit respectée :

2.1. En dehors des secteurs soumis à risque d'inondations (PPRi) ne peuvent être autorisés que :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'utilisation, la surveillance ou le fonctionnement des constructions existantes ou autorisées.
- 3.2. les extensions limitées des bâtiments existants (limitée à 25 m² d'emprise au sol supplémentaire),
- 3.3. la réhabilitation de bâtiments dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas entraîner la création de plus de 200 m² de surface de plancher.
- 3.4. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 3.5. les caravanes isolées et les terrains de caravanes, les terrains de camping, uniquement au droit de la zone déjà affectée à ce type d'installations.
- 3.6. les aires de jeux et de sports.
- 3.7. les piscines non couvertes.

2.2. Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi)

- Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi (avec indice « i ») les projets d'utilisation ou d'occupation du sol pourront être refusés ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales pour toute construction. Les dispositions applicables figurent dans le règlement du PPRi (cf. servitudes d'utilité publique).

- Dans ces zones, les sous-sols sont interdits en dehors de ceux réservés au stationnement des véhicules.
- la réhabilitation de bâtiments dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas entraîner la création de plus de 200 m² de surface de plancher
- les piscines non couvertes,
- De plus, pour le secteur N**, les installations légères de loisirs et celles qui sont strictement nécessaires au bon fonctionnement et au bon déroulement de la manifestation du « 2CV cross » organisée ponctuellement.

2.3. Dans les zones N*,

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités et les bâtiments publics n'ayant pas vocation d'hébergement.
- la réhabilitation de bâtiments dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas entraîner la création de plus de 200 m² de surface de plancher ;

2.4. De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes ne peuvent être admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions et installations à proximité des voies bruyantes (listées dans les dispositions générales du présent règlement) sont admises sous réserve de prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêté préfectoral du 24 Avril 2009 consultable en mairie).

2.5. Toute autorisation d'urbanisme devra être soumise à l'examen des services de la SNCF, pour les terrains riverains de la servitude T1.

2.6. Dans la partie de la zone N, localisée à moins de **260** m de distance du réservoir de stockage aérien de gaz des établissements PRIMAGAZ, peuvent seulement être admises :

- Les constructions nouvelles et extensions liées à l'exploitation agricole et forestière, hors constructions à usage d'habitation qui y sont liées et hors bâtiments de serres en verres.

SECTION II : CONDITIONS DE

L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article N 4 : Conditions de desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle autorisée, doit être alimentée en eau potable par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, quand il existe.

4.2. Assainissement

- Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.
- Les eaux pluviales : Les solutions techniques permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont conseillées. L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés sans rejet dans le réseau.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.
- Les rejets des eaux usées dans les dépendances du chemin de fer sont interdits.
- Busage de fossés de voirie : Dans le cas où un fossé à ciel ouvert se trouverait en limite de votre propriété, le busage de ce fossé sur toute la largeur de la parcelle d'habitation n'est pas autorisé. Par contre, un busage ponctuel du fossé peut être réalisé afin de permettre l'accès des véhicules aux habitations. Ce busage ne devra pas excéder une longueur de 4m, la pente des tuyaux devra respecter le sens d'écoulement et devra être mis en œuvre en béton armé d'un diamètre intérieur minimum de 300mm et en fonction des écoulements. Dans le cas où le passage d'un véhicule lourd sera envisagé, il faudra mettre en œuvre une dalle de répartition de charge. Enfin le busage devra être maintenu de part et d'autre par des têtes de pont préfabriquées en béton. Le coût des travaux, leur réalisation ainsi que l'entretien de l'ouvrage dans le futur restent à la charge du propriétaire. En cas de défaut d'entretien, les travaux pourront être réalisés d'office par la collectivité et leur coût sera répercuté à la charge du propriétaire.

4.3. Electricité

Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé dans la même technique que le réseau existant depuis le domaine public. Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, seront conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau dans la même technique que le réseau existant ou prévu.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

Néant (Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

La loi du 15 juillet 1845 impose un recul des constructions de 2m minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque soit la position de la limite réelle.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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 inférieure à 3 mètres.

7.2. Une implantation autre pourra être autorisée pour les extensions de bâti existant non conforme à la règle ci-dessus.

7.3. Les ouvrages de faibles emprises, tels que souches de cheminée et de ventilation ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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

Les constructions non jointives doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article N 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 35% de la superficie du terrain.
Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi)

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques concernés par le PPRi (avec indice « i ») les projets d'utilisation ou d'occupation du sol devront respecter les dispositions applicables dans le règlement du PPRi (figurant dans les servitudes d'utilité publique).

Article N 10 : Hauteur des constructions

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles 6, 7, 8 ci-dessus), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres pour les constructions comportant une toiture dont la pente est supérieure à 35°. Cette hauteur maximale est diminuée de 2 mètres pour les constructions comportant un toit dont la pente est inférieure à 35°.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle isolées ne doit pas être situé à plus de 0.80 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

11.3. Matériaux

- Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit lorsque ces derniers occupent plus du 1/3 de la surface considérée. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes.
- Les enduits de ravalement doivent respecter l'aspect de teinte claire.

11.4. Clôtures

Dans les zones soumises à risque d'inondations (PPRi)

les clôtures auront une hauteur maximale de 1.80 m et seront ajourées sur les 2/3 de leur surface.

Afin de préserver la sécurité des personnes, toute construction nouvelle en bordure de la voie ferrée devra prévoir l'édification d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2m.

En dehors des secteurs inondables, elles seront constituées :

- Soit de haies d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage
- Soit d'un muret n'excédant pas 0.60m, surmonté d'éléments ajourés.

Ces clôtures ne devront pas constituer d'obstacles majeurs à la circulation de la faune locale et du gibier.

Article N 12 : Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La règle applicable aux constructions autorisées dans la zone et non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

Pour les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation/destination, le nombre de places à réaliser sera égal à la différence entre le nombre de places imposées par l'application du règlement et le nombre de places nécessaires aux besoins antérieurs.

Il est exigé au minimum :

- Pour les logements construits, reconstruits ou transformés, une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement,
- Autres constructions autorisées : Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Article N 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés figurés au plan par un quadrillage sont classés à conserver. Ils sont soumis au régime des articles L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Section III

Possibilités maximales d'occupation du sol pour les zones N, N* et N**

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Néant (Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

SECTION IV : DIVERS

Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Performances énergétiques :

Les constructions autorisées devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Article N 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site. Dans ce cas, les raccordements se feront aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



TITRE V:

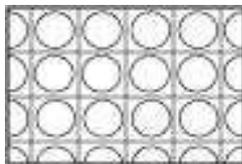
DISPOSITIONS DIVERSES

Espaces boisés classés

Emplacements réservés

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions des articles L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier

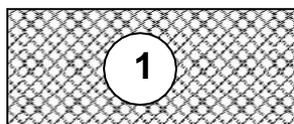
Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux articles L341.1 et 2 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département,
 - certaines forêts communales,
 - les parcs ou jardins clos, de moins de 10 hectares, attenants à une habitation,
 - les zones dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole,
- les bois de moins de 30 ans.

LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS.

REGLEMENTATION DES EMPLACEMENTS RESERVE S

Les emplacements réservés aux créations ou extensions des voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins.



1- DISPOSITIONS GENERALES

1- sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

2- le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

3- si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS afférant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces numéros sont répertoriés dans un tableau figurant dans les annexes générales du dossier de PLU. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

LISTE DESEMPACEMENTS RESERVES

N° sur le plan	Destination	Superficie	BENEFICIAIRE
1	Circulation douce / piste cyclable	13 991 m ²	Commune
2	Réaménagement de voirie – impasse Marcellin Berthelot	232 m ²	Commune
3	Aménagement terrain au sud du Dhuy (promenade pêche)	961 m ²	Commune
4	Chemin à créer au sud de la ZI	9 434 m ²	Métropole Orléans Val de Loire