

Département du Loiret

Communauté de Communes des Terres du Val de Loire



Plan Local d'Urbanisme de Dry

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Modification du règlement écrit de la zone UI

Pièce du P.L.U. à substituer
Règlement écrit

2

Date	Modifications / Observations
26 mars 2024	Dossier approuvé par le conseil communautaire



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
urbanisme@terr-am.fr



DOSSIER :
E06841

Jean Pierre DURAND
Président de la Communauté
de Communes des Terres
du Val de Loire

COMMUNE DE DRY
DEPARTEMENT DU LOIRET

Pièce
n° 3

Plan
Local
d'Urbanisme

REGLEMENT

Révision générale
Dossier d'approbation


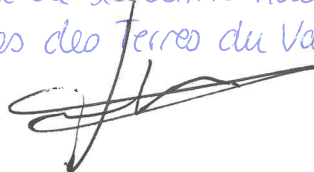


Sarl EDC2i
Environnement Du Centre – Ingénierie Infrastructure
7, place Jean Monnet / BP 4506 / 45045 ORLEANS CEDEX 1
Tél : 02 38 72 10 11 - Fax : 02 38 43 81 17
E-mail : edc2i@atelier-centre.fr

PROCÉDURES			
Elaboration PLU Prescrit le 15.12.2008 Arrêté le 25.06.2012 Approuvé le 28.01.2013	Révisions PLU	Modifications PLU Approuvée le 26 mars 2024	Mises à jour PLU

Sur la base du POS approuvé le 21/09/1990, révisé le 13/08/1998, modifié le 25/09/2003

Jean Pierre DURAND
Président de la Communauté de
Communes des Terres du Val de Loire



SOMMAIRE

TITRE I : dispositions générales.	p3
TITRE II : dispositions applicables aux zones urbaines	p 6
Chapitre 1 : règlement de la zone UA	p 6
Chapitre 2 : règlement de la zone UB	p 12
Chapitre 3 : règlement de la zone UH	p 18
Chapitre 4 : règlement de la zone UI	p 24
TITRE III : dispositions applicables aux zones à urbaniser	p 28
Chapitre 1 : règlement de la zone 1AU	p 28
Chapitre 2 : règlement de la zone 2AU	p 30
Chapitre 3 : règlement de la zone 1AUi	p 31
Chapitre 4 : règlement de la zone 2AUi	p 33
TITRE IV : dispositions applicables aux zones agricoles	p 34
TITRE V : dispositions applicables à la zone naturelle	p 39

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de DRY.

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

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 rappelés ci-dessous et qui restent applicables.

Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-21

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

2.2. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles du Plan d'Occupation des sols antérieur applicable au même territoire.

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

2.4. La commune de DRY est comprise dans sa totalité dans le périmètre sensible défini en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, créé par arrêté préfectoral du 23 mai 1978.

2.5. *Reconstruction de bâtiments sinistrés*

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement.

2.6. *Lotissement de plus de 10 ans*

Dans les lotissements de plus de 10 ans à compter de la date de l'arrêté autorisant leur création, et dans la mesure où le maintien de la règle du lotissement n'aura pas été décidé, seul s'applique le règlement du PLU approuvé.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES - TERRAINS CLASSÉS COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS, ...

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

3.2. Le caractère inondable des secteurs situés dans le Val de Loire est caractérisé par un indice « i ». Dans chacun de ces secteurs, il conviendra de se reporter au règlement du PPRI applicable.

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

- la zone UA
- la zone UB
- la zone Ui
- la zone UH, et un secteur UHa pour Villecante et le Bouchet, et un secteur UHg pour l'ancienne gare

➡ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU, et un secteur 1AUe
- la zone 2AU
- la zone 1AUi
- la zone 2AUi

➡ La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV, déclinée comme suit :

- le secteur Ae

➡ La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V, déclinée comme suit :

- le secteur NL
- le secteur Ne

3.3 Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

3.3.1 Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer : Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements. Les coupes et abattages d'arbres y sont interdits.

3.3.2 Les emplacements réservés : Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-1 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme. La liste de ces emplacements réservés avec leur destination, leur surface et le nom de la collectivité bénéficiaire, est annexée au dossier de P.L.U.

3.3.3 Les éléments de paysage : Ces éléments sont définis d'après l'article les articles R123-9 et R123-11 du Code de l'Urbanisme. Ils ont un rôle paysager, historique, culturel ou architectural notoire et sont destinés à être conservés et mis en valeur. Le règlement fixe les règles de leur gestion. La liste des éléments de paysage est annexée au dossier de P.L.U.

3.3.4 La zone de bruit au niveau de la RD 951 : Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002. Les constructeurs sont tenus de respecter des niveaux sonores pour la construction des bâtiments. Cette zone est délimitée à DRY dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'alignement de la RD 951.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures des règles 3 à 13 des règlements de zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX ZONES INONDABLES DE LA VALLEE DE LA LOIRE

Il est précisé que l'emprise définie dans les articles 9 correspond à la projection verticale de la construction, petits éléments en surplomb et balcons exclus.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au bourg de la commune. Cette zone se caractérise souvent par un habitat ancien et dense dont l'aspect rural traditionnel reste assez affirmé. Des implantations récentes complètent le tissu urbain.

Elle comprend des secteurs inondables UAi en aléa faible et en aléa moyen.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Les démolitions sont soumises à autorisation dans la zone.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
3. Des éléments de paysage sont répertoriés dans cette zone :

* Éléments architecturaux : l'extension des bâtiments doit être faite dans le respect du caractère du bâtiment existant ; la restauration, l'aménagement ou le changement de destination des bâtiments existants doivent se faire à l'identique (proportions, matériaux, rythme des ouvertures, pentes de toitures) Les autres éléments de patrimoine (ex : calvaire, murets) doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.

* Éléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions à vocation industrielle, et toutes constructions et installations nouvelles, classées ou non, de quelque destination que ce soit entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic de véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique.
- 1.2 Les stationnements des caravanes isolées, en dehors de celles entreposées en vue de leur prochaine utilisation sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- 1.3 Les terrains de stationnement de caravanes et les terrains de camping
- 1.4 Les résidences mobiles et habitations légères de loisir
- 1.5 Les carrières

- 1.6 Les dépôts de véhicules désaffectés, les dépôts polluants de toute nature, le stockage de matières dangereuses, les dépôts de ferrailles
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques, de bassins de recueil des eaux pluviales, à la construction de piscines et à tout autre aménagement lié au caractère de la zone et admis dans la zone
- 1.8 Les parcs d'attraction
- 1.9 Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités sur le plan de zonage autres que ceux visés à l'article UA2 ci-après.
- 1.10 La démolition des bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, de nature à porter atteinte à l'intérêt esthétique ou historique des lieux.

En outre dans les secteurs inondables UAi sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de respecter, dans les secteurs inondables UAi, les conditions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- 2.1 Les annexes à condition que par leurs volumes et leurs matériaux, elles participent à l'harmonie du bâtiment principal.
- 2.2 Les constructions à usage commercial, de services et artisanal non soumises à autorisation au titre de la réglementation des installations classées et ne présentant pas de nuisances pour l'environnement.
- 2.3 La restauration, la réhabilitation, l'aménagement, la rénovation et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve du maintien de l'architecture locale.
- 2.4 Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités au plan de zonage, à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments, par la plantation d'arbres de même essence.
- 2.5 Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
 - des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments
 - de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 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 application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 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, et celle des usagers des accès.
- 3.4 Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une profondeur minimum de 5 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de voir privée en tenant lieu.
- 3.5 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement4.2.1 *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit impérativement évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit assurer la gestion de ses eaux pluviales sur la parcelle d'assiette de la construction. Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales in situ et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif sera exécuté en séparatif, et les eaux pluviales seront collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard seront différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

4.3 Electricité

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

4.4 Télécommunications

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

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

- 6.1 Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies existantes,
 - soit dans le prolongement du bâti avoisinant,
 - soit observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.
- 6.2 Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions, les changements de destination et l'aménagement de bâtiments existants non conformes aux règles précitées.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1 Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, 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 avec un minimum de 3 mètres.

Les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées, conduits de ventilation... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

- 7.2 Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions, les changements de destination et les aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1 Dans les secteurs inondables UA_i, s'appliquent les dispositions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.
- 9.2 Hors secteurs inondables, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs inondables UAi, ces règles doivent être appliquées dans les conditions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.

- 10.1 Pour les constructions et bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faitage. Pour les équipements publics, cette hauteur maximale est toutefois portée à 12 mètres.
- 10.2 Ces hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux équipements de superstructure et aux équipements publics de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent règlement.
- 11.2 D'une manière générale, hors secteurs inondables UAi, le plancher bas du premier niveau des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, doit être au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0.30m.

Dans les secteurs inondables UAi, s'appliquent les dispositions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.

11.3 Sous-sol

11.3.1 Hors zones inondables, les garages en sous-sol sont interdits.

11.3.2 Dans les secteurs inondables UAi, tous les sous-sols sont interdits.

11.4 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 bâtiments annexes.

Les enduits seront finement grattés, de couleur sable de Loire ou ton pierre, le blanc pur étant interdit.

Les menuiseries bois et volets seront peints de couleur claire ou seront en ton naturel.

11.5 Toitures

Les toitures de toutes les constructions à usage d'habitation doivent avoir :

- une pente comprise entre 35° et 45°
- une couverture soit en tuiles de teinte brune rouge, soit en ardoise naturelle ou en matériaux présentant un aspect similaire.

La pente des appentis adossés à un bâtiment existant ou à un mur plus élevé ainsi que des abris isolés peut être plus faible sans être inférieure à 10°.

Toutefois, les dispositions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer pour les extensions de constructions existantes non conformes ainsi que pour la construction de vérandas, sous réserve que ces nouveaux volumes se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti.

11.6 Clôtures

11.6.1 Hors secteurs inondables :

D'une manière générale, les clôtures en plaques de béton sont interdites sur la voie publique. Cependant, sont admises les clôtures présentant une plaque de béton au sol dont la hauteur n'excède pas 0.50m et surmontée d'un grillage.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- soit de murs de pierre ou maçonnerie, d'une hauteur maximale de 1.60m
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1.80m
- soit d'une claire voie sur muret, constituée d'un muret d'une hauteur de 0.60m maximum surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.20m.

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 2.00m.

11.6.2 Dans les secteurs inondables UA_i, les clôtures sur rue, espaces publics ou en limite séparative ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1.80m et devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Si la hauteur totale est inférieure à 1.80m, les murets d'une hauteur maximale de 0.60m pourront être autorisés.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des espaces publics à l'exception des aires réservées à cet effet et dans les conditions suivantes :

12.2 Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation sur un lot libre individuel, chaque acquéreur doit aménager au droit de son accès charretier une aire non close de dimension 6 mètres (largeur) par 5 mètres (profondeur) minimum, permettant le stationnement de 2 véhicules hors de l'emprise publique.

12.2 De plus, il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation en maisons individuelles
- 1 place minimum pour 60m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation collectives et les commerces, avec un minimum de 1 place par logement créé.
- dans le cas de réhabilitation ou de restauration d'immeubles en vue de l'habitation : 1 place par logement

12.3 Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance, et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions récentes de la commune.

Elle comprend des secteurs inondables UB_i, situés en aléa faible et en aléa moyen.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de transport terrestre, et situées à l'intérieur des fuseaux délimités de part et d'autre de ces voies, doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions à vocation industrielle, et toutes constructions et installations nouvelles, classées ou non, de quelque destination que ce soit entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic de véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique.
- 1.2 Les stationnements des caravanes isolées, en dehors de celles entreposées en vue de leur prochaine utilisation sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- 1.3 Les terrains de stationnement de caravanes et les terrains de camping
- 1.4 Les résidences mobiles et habitations légères de loisir
- 1.5 Les carrières
- 1.6 Les dépôts de véhicules désaffectés, les dépôts polluants de toute nature, le stockage de matières dangereuses, les dépôts de ferrailles
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques, de bassins de recueil des eaux pluviales, à la construction de piscines et à tout autre aménagement lié au caractère de la zone et admis dans la zone
- 1.8 Les parcs d'attraction

En outre dans les secteurs inondables UBi sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de respecter, dans les secteurs inondables UBi, les conditions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- 2.1 Les annexes à condition que par leurs volumes et leurs matériaux, elles participent à l'harmonie du bâtiment principal.
- 2.2 Les constructions à usage commercial, de services et artisanal non soumises à autorisation au titre de la réglementation des installations classées et ne présentant pas de nuisances pour l'environnement.
- 2.3 La restauration, la réhabilitation, l'aménagement, la rénovation et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve du maintien de l'architecture locale.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 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 application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 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, et celle des usagers des accès.
- 3.4 Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une profondeur minimum de 5 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de voirie privée en tenant lieu.
- 3.5 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit impérativement évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2 *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit assurer la gestion de ses eaux pluviales sur la parcelle d'assiette de la construction. Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales in situ et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif sera exécuté en séparatif, et les eaux pluviales seront collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard seront différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

4.3. Electricité

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

4.4. Télécommunications

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

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 Il n'est pas fixé de règle en général.

5.2 Cas particulier : en cas d'absence de réseau d'assainissement, tout terrain dans son ensemble, pour recevoir une construction nouvelle à usage d'habitation, devra avoir une superficie minimale de 1000m² comprise dans la zone.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit dans le prolongement du bâti avoisinant,
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

6.2 Le long des rues Roger Ollivier et Raymond Jesus, toute nouvelle construction principale devra être implantée dans une bande de 40 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies.

6.3 Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions, les changements de destination et les aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,

- soit en retrait : dans ce cas, 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 avec un minimum de 3m.

Les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées, conduits de ventilation... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

- 7.2 Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions, les changements de destination et les aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1 Dans les secteurs inondables UBi s'appliquent les dispositions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.

- 9.2 Hors secteurs inondables, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs inondables UBi, ces règles doivent être appliquées dans les conditions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.

- 10.1 Pour les constructions et bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage. Pour les équipements publics, cette hauteur maximale est toutefois portée à 12 mètres.
- 10.2 Ces hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux équipements de superstructure et aux équipements publics de faible emprise lorsque leurs caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent règlement.
- 11.2 D'une manière générale, hors secteurs inondables UBi, le plancher bas du premier niveau des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, doit être au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0.30m.

Dans les secteurs inondables UBi, s'appliquent les dispositions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.

11.3 Sous-sol

11.3.1 Hors zones inondables, les garages en sous-sol sont interdits et les caves sont fortement déconseillées.

11.3.2 Dans les secteurs inondables UBi, tous les sous-sols sont interdits.

11.4 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 bâtiments annexes.

Les enduits seront finement grattés, de couleur sable de Loire ou ton pierre, le blanc pur étant interdit.

Les menuiseries bois et volets seront peints de couleur claire ou seront en ton naturel.

11.5 Toitures

Les toitures de toutes les constructions à usage d'habitation doivent avoir :

- une pente comprise entre 35° et 45°
- une couverture soit en tuiles de teinte brune rouge, soit en ardoise naturelle ou en matériaux présentant un aspect similaire.

La pente des appentis adossés à un bâtiment existant ou à un mur plus élevé ainsi que des abris isolés peut être plus faible sans être inférieure à 10°.

Toutefois, les dispositions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer pour les extensions de constructions existantes non conformes ainsi que pour la construction de vérandas, sous réserve que ces nouveaux volumes se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti.

11.6 Clôtures

11.6.1 *Hors secteurs inondables :*

D'une manière générale, les clôtures en plaques de béton sont interdites sur la voie publique. Cependant, sont admises les clôtures présentant une plaque de béton au sol dont la hauteur n'excède pas 0.50m et surmontée d'un grillage.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- soit de murs de pierre ou maçonnerie, d'une hauteur maximale de 1.60m
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1.80m
- soit d'une claire voie sur muret, constituée d'un muret d'une hauteur de 0.60m maximum surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.20m.

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 2.00m.

11.6.2 Dans les secteurs inondables UBi, les clôtures sur rue, espaces publics ou en limite séparative ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1.80m et devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Si la hauteur totale est inférieure à 1.80m, les murets d'une hauteur maximale de 0.60m pourront être autorisés.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des espaces publics à l'exception des aires réservées à cet effet et dans les conditions suivantes :
- 12.2 Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation sur un lot libre individuel, chaque acquéreur doit aménager au droit de son accès charretier une aire non close de dimension 6 mètres (largeur) par 5 mètres (profondeur) minimum, permettant le stationnement de 2 véhicules hors de l'emprise publique.
- 12.2 De plus, il est exigé au minimum :
- 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation en maisons individuelles
 - 1 place minimum pour 60m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation collectives et les commerces, avec un minimum de 1 place par logement créé.
 - dans le cas de réhabilitation ou de restauration d'immeubles en vue de l'habitation : 1 place par logement
- 12.3 Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance, et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, 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 Il est exigé une surface non imperméabilisée d'au minimum 60% du terrain d'assiette de la construction principale.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UH

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE UH

La zone UH correspond aux hameaux du Port David, de la Marchanderie, et de Villecante.

Les équipements publics correspondant à la maison de retraite de Villecante et à l'école de chasse du Bouchet sont classés en secteur UHa.

Le terrain de l'ancienne gare de DRY, située en bordure de la RD 951, est également classé en UHg.

Elle comprend également des secteurs inondables UHi et UHaI situés en aléa faible, moyen ou fort.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Les démolitions sont soumises à autorisation dans la zone.

2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

3. Des éléments de paysage sont répertoriés dans cette zone :

* Éléments architecturaux : l'extension des bâtiments doit être faite dans le respect du caractère du bâtiment existant ; la restauration, l'aménagement ou le changement de destination des bâtiments existants doivent se faire à l'identique (proportions, matériaux, rythme des ouvertures, pentes de toitures) Les autres éléments de patrimoine (ex : calvaire, murets) doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.

* Éléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions à vocation industrielle, et toutes constructions et installations nouvelles, classées ou non, de quelque destination que ce soit entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic de véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique.
- 1.2 Les stationnements des caravanes isolées, en dehors de celles entreposées en vue de leur prochaine utilisation sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- 1.3 Les terrains de stationnement de caravanes et les terrains de camping
- 1.4 Les résidences mobiles et habitations légères de loisir
- 1.5 Les carrières

- 1.6 Les dépôts de véhicules désaffectés, les dépôts polluants de toute nature, le stockage de matières dangereuses, les dépôts de ferrailles
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques, de bassins de recueil des eaux pluviales, à la construction de piscines et à tout autre aménagement lié au caractère de la zone et admis dans la zone
- 1.8 Les parcs d'attraction
- 1.9 Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités sur le plan de zonage autres que ceux visés à l'article UH2 ci-après.
- 1.10 La démolition des bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, de nature à porter atteinte à l'intérêt esthétique ou historique des lieux.

En outre dans les secteurs inondables UHi et UHai sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 Les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve, dans les secteurs inondables UHi et UHai, de respecter les conditions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.
- 2.2 Les annexes à condition que par leurs volumes et leurs matériaux, elles participent à l'harmonie du bâtiment principal.
- 2.3 La restauration, la réhabilitation, l'aménagement, le changement de destination et la rénovation des bâtiments existants sous réserve de préserver la qualité du patrimoine rural. Le caractère architectural original des bâtiments devra être préservé ou mis en valeur.
- 2.4 Les équipements à vocation sociale et éducative à condition d'être situés dans les secteurs UHa et sous réserve, dans les secteurs inondables UHai, du respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.
- 2.5 Les installations liées au tourisme et à la mise en valeur du patrimoine local à condition d'être situées en secteur UHg, et sous réserve que les nouvelles constructions envisagées respectent, par leur implantation sur le terrain, la qualité architecturale et paysagère du site ainsi que le caractère patrimonial et historique du bâtiment de l'ancienne gare..
- 2.6 Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités au plan de zonage, à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments, par la plantation d'arbres de même essence.
- 2.7 Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
 - des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments
 - de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 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 application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 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, et celle des usagers des accès.
- 3.4 Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une profondeur minimum de 5 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de voir privée en tenant lieu.
- 3.5 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX4.1 Alimentation en eau potable

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution, lorsqu'elles requièrent une alimentation en eau.

4.2 Assainissement4.2.1 *Eaux usées*

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement quand il existe. En cas d'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif autonome d'épuration et de dispersion réglementaire.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.2 *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit assurer la gestion de ses eaux pluviales sur la parcelle d'assiette de la construction. Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gestion des eaux pluviales in situ et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. Dans ce cas, le branchement au réseau collectif sera exécuté en séparatif, et les eaux pluviales seront collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard seront différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

4.3. Electricité

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

4.4. Télécommunications

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

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- 5.1 En cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement, il n'est pas fixé de règles.
- 5.2 En cas d'absence de réseau d'assainissement, tout terrain dans son ensemble, pour recevoir une construction nouvelle à usage d'habitation, devra avoir une superficie minimale de 1000 m² comprise dans la zone.
- 5.3 Sur les secteurs UHa et UHaI, il n'est pas fait application de la règle minimale de superficie pour les équipements à vocation sociale ou éducative.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions doivent être implantées :
 - soit dans le prolongement du bâti avoisinant,
 - soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.
- 6.2 Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions, les changements de destination et les aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1 Les constructions doivent être édifiées :
 - soit en limite séparative
 - soit en retrait : dans ce cas, 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 avec un minimum de 3m.
- 7.2 Une implantation différente pourra être autorisée pour les extensions, les changements de destination et les aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1 Dans les secteurs inondables UHi et UHaI, s'appliquent les dispositions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.
- 9.2 Hors secteurs inondables, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2 ; c'est-à-dire un rez-de-chaussée de plain pied et un comble aménageable. Dans les secteurs inondables UHi et UHai, cette règle doit être appliquée dans les conditions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.
- 10.2 Pour les constructions et bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage.
- 10.3. Dans les secteurs UH et UHai, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- 11.1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent règlement.
- 11.2 D'une manière générale, hors secteurs inondables, le plancher bas du premier niveau des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, doit être au niveau du terrain naturel au droit de la construction avec une tolérance de 0.30m.
- Dans les secteurs inondables UHi et UHai, le niveau de plancher devra être compris entre 0.50m et 0.80m au-dessus du terrain naturel.

11.3 Sous-sol

Les garages en sous-sol et les caves sont interdits.

11.4 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 bâtiments annexes.

Les enduits seront finement grattés, de couleur sable de Loire ou ton pierre, le blanc pur étant interdit.

Les menuiseries bois et volets seront peints de couleur claire ou seront en ton naturel.

11.5 Toitures

Les toitures de toutes les constructions à usage d'habitation doivent avoir :

- une pente comprise entre 35° et 45°
- une couverture soit en tuiles de teinte brun-rouge, soit en ardoise naturelle ou en matériaux présentant un aspect similaire.

La pente des appentis adossés à un bâtiment existant ou à un mur plus élevé ainsi que des abris isolés peut être plus faible sans être inférieure à 10°.

Toutefois, les dispositions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer pour les extensions de constructions existantes non conformes ainsi que pour la construction de vérandas, sous réserve que ces nouveaux volumes se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti.

11.6 Clôtures

11.6.1 Hors secteurs inondables UHi et UHa :

D'une manière générale, les clôtures en plaques de béton sont interdites sur la voie publique. Cependant, sont admises les clôtures présentant une plaque de béton au sol dont la hauteur n'excède pas 0.50m et surmontée d'un grillage.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- soit de murs de pierre ou maçonnerie, d'une hauteur maximale de 1.60m
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1.80m
- soit d'une claire voie sur muret, constituée d'un muret d'une hauteur de 0.60m maximum surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.20m.

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 2.00m.

11.6.2 Dans les secteurs inondables énumérés ci-dessus, les clôtures sur rue, espaces publics ou en limite séparative ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1.80m et devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Si la hauteur totale est inférieure à 1.80m, les murets d'une hauteur maximale de 0.60m pourront être autorisés.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

12.2 Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation sur un lot libre individuel, chaque acquéreur doit aménager au droit de son accès charretier une aire non close de dimension 6 mètres (largeur) par 5 mètres (profondeur) minimum, permettant le stationnement de 2 véhicules hors de l'emprise publique.

12.2 De plus, il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation en maisons individuelles
- 1 place minimum pour 60m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation collectives et les commerces, avec un minimum de 1 place par logement créé.
- dans le cas de réhabilitation ou de restauration d'immeubles en vue de l'habitation : 1 place par logement

12.3 Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance, et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.3.

CHAPITRE 4 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UI

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE UI

Cette zone est une zone d'activités destinée à recevoir des établissements industriels, des entreprises artisanales, commerciales, des entrepôts et des bureaux, dans les conditions définies par la législation sur les installations classées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.441.1 à L.441.3 du code de l'urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
3. Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de transport terrestre, et situées à l'intérieur des fuseaux délimités de part et d'autre de ces voies, doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article UI 2.
- 1.2. Le stationnement des caravanes, mobil-home et camping-car isolés
- 1.3. Les résidences mobiles et habitations légères de loisir
- 1.4. Les terrains de caravanes et de camping
- 1.5. Les carrières

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. Les constructions et installations à usage industriel ou artisanal, classées ou non, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances dommageables pour le milieu environnant urbanisé à vocation d'habitat
- 2.2. Les équipements (restaurants d'entreprises, services sociaux...), ainsi que les aires de jeux et de sports sous réserve qu'ils soient directement liés aux services généraux des entreprises.
- 2.3. Les équipements d'intérêts collectif et/ou de services publics, et plus particulièrement les constructions à usage de salles d'art et de spectacle, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public, à condition de ne pas engendrer de nuisances pour le milieu environnant urbanisé.

- 2.4 Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements et qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1 Les voies nouvelles publiques ou privées desservant les lotissements ou ensembles de constructions doivent avoir une largeur de plateforme de 10 mètres au minimum, avec une chaussée de 6 mètres.
- 3.2 Les carrefours doivent être aménagés de façon à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.
- 3.3 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 manœuvre dangereuse sur la voie.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- 4.1.1 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.
- 4.1.2 Les autres installations telles que logements, cantines, bureaux, etc... doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

4.2. Assainissement

4.2.1 *Eaux usées industrielles*

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues. A défaut de branchement 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.

4.2.2 *Eaux usées domestiques*

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées vers le réseau collectif existant.

4.2.3 *Eaux pluviales et compatibles avec le réseau pluvial (refroidissement)*

Ces eaux pourront être conduites à un exutoire susceptible de les recevoir dans les conditions

définies au paragraphe 4.2.1.

4.3 Electricité

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

4.4 Gaz

4.4.1 Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en conformité avec les règlements en vigueur.

4.4.2 Dans les parties du territoire non desservies par le réseau de gaz ou pour les installations spéciales, les réservoirs éventuels devront être implantés hors de la vue et isolés par des écrans de verdure.

4.5 Télécommunications

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

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement, à l'exception des constructions de faible importance telles que locaux destinés au contrôle des entrées.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance de 4 mètres minimum est exigée entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

10.2 Cette hauteur limite peut cependant être dépassée pour des installations diverses de faibles emprises telles que cheminées, réservoirs..., et pour des raisons techniques.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent règlement.

11.2 Les constructions présenteront une architecture simple et soignée s'intégrant au caractère de la zone et au paysage.

11.3 Les clôtures sur rue édifiées à l'alignement ne doivent pas dépasser 2mètres de hauteur.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de service, du personnel et des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et soustrait au maximum de la vue par un espace vert planté.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

13.2 Si la clôture est en retrait de l'alignement, l'espace compris entre l'alignement et celle-ci doit être planté, ou seulement engazonné si les plantations sont de nature à gêner la visibilité aux accès, aux parkings et aux carrefours.

13.3 Les espaces libres de constructions (hors accès et desserte) doivent être au minimum engazonnés, et les parkings seront plantés.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à des terrains non équipés ou insuffisamment équipés et destinés à être urbanisés et à accueillir les extensions futures du bourg, principalement à vocation d'habitat.

Elle comprend un secteur 1AUe destiné à l'accueil d'équipements collectifs ou d'intérêt général structurants.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.441.1 à L.441.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions à usage agricole
- 1.2 Les stationnements des caravanes isolées
- 1.3 Les terrains de caravanes et les terrains de camping
- 1.4 Les résidences mobiles et habitations légères de loisir
- 1.5 Les carrières
- 1.6 Les constructions à vocation industrielle, artisanales, commerciales, d'entrepôt ou de dépôt
- 1.7 Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
- 1.8 Les habitations légères de loisirs
- 1.9 Les dépôts de véhicules
- 1.10 Les parcs d'attraction
- 1.11 Toute construction ou installation autre que celles destinées à des équipements publics ou d'intérêt général dans le secteur AUe

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement sous réserve qu'il :

- comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...
- présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain.
- respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées dans la zone.

En outre, toute construction, installation et occupation du sol ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement susvisé, si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés.

- 2.2 Les exhaussements et les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics, ainsi que ceux liés à l'aménagement de la zone
- 2.3 Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise
- 2.4 Les constructions à usage de service, les équipements publics ou privés d'intérêt général et aménagements liés aux opérations citées en 2.1 et réalisées dans le cadre de ces opérations

SECTION II et III : CONDITIONS ET POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est celle des sections II et III de la zone urbaine UB.

CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AU

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée réservée à une urbanisation future. Elle doit permettre une extension du bourg sous la forme d'opérations organisées.

Le passage à l'urbanisation pourra se faire par modification ou révision du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.441.1 à L.441.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les constructions sauf celles prévues à l'article 2AU-2 suivant.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis à des conditions particulières :

- 2.1 Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone
- 2.2 L'extension limitée des bâtiments existants avec la même condition qu'en 2.1 ci-dessus.

SECTION II et III : CONDITIONS ET POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

L'urbanisation de cette zone ne pouvant s'effectuer que par une modification ou une révision du PLU, le contenu de ces deux sections sera défini dans le cadre de l'une ou l'autre de ces procédures.

Pour les occupations du sol admises à l'article 2AU.2 ci-dessus, les règles sont celles des sections II et III applicables en zone urbaine UB.

CHAPITRE 3 - RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUi

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUi

Cette zone actuellement pas ou insuffisamment équipée, est destinée à accueillir dans l'avenir des activités secondaires ou tertiaires (industries, artisanat, commerces, entrepôts, bureaux...).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.441.1 à L.441.3 du code de l'urbanisme.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE 1AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions à vocation d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article 2.5 ci-après
- 1.2 Les bâtiments agricoles
- 1.3 Les terrains de caravanes et les terrains de camping
- 1.4 Les résidences mobiles et habitations légères de loisir
- 1.5 Les carrières
- 1.6 Le stationnement des caravanes isolées au-delà de 3 mois
- 1.7 Les habitations légères de loisirs
- 1.8 Les parcs d'attraction
- 1.9 Les dépôts de véhicules hors d'usage

ARTICLE 1AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 Tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement sous réserve qu'il :
 - comprenne un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...
 - présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain.

- respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées dans la zone.

En outre, toute construction, installation et occupation du sol ne peut être autorisée que si elle s'intègre bien dans le projet d'aménagement susvisé et si les équipements publics nécessaires à l'opération sont réalisés.

- 2.2 Les constructions et installations à usage industriel ou artisanal, classées ou non, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances dommageables pour le milieu environnant urbanisé à vocation d'habitat
- 2.3 Les constructions et installations à usage d'entrepôt, de commerces, de bureaux et de stationnements de véhicules.
- 2.4 Les équipements (restaurants d'entreprises, services sociaux...), ainsi que les aires de jeux et de sports sous réserve qu'ils soient directement liés aux services généraux des entreprises.
- 2.5 Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements et qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activités
- 2.6 Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics, ainsi que ceux liés à l'aménagement de la zone
- 2.7 Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise
- 2.8 Les modifications, améliorations et extensions limitées de constructions à usage d'habitation existantes.
- 2.9 Les constructions à usage de service, les équipements publics ou privés et aménagements liés aux opérations citées en 2.1 et réalisées dans le cadre de ces opérations

SECTION II et III : CONDITIONS ET POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est celle des sections II et III de la zone urbaine UI.

CHAPITRE 4 - RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AUi

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE 2AUi

Il s'agit d'une zone non équipée réservée à une extension future de la zone d'activités.

Le passage à l'urbanisation pourra se faire par modification ou révision du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.441.1 à L.441.3 du code de l'urbanisme.
3. Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de transport terrestre, et situées à l'intérieur des fuseaux délimités de part et d'autre de ces voies, doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace.

ARTICLE 2AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les constructions sauf celles prévues à l'article 2AUi-2 suivant.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis à des conditions particulières :

- 2.1 Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone
- 2.2 L'extension limitée des bâtiments existants avec la même condition qu'en 2.1 ci-dessus.
- 2.3 Les exhaussements et les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics

SECTION II et III : CONDITIONS ET POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

L'urbanisation de cette zone ne pouvant s'effectuer que par une modification ou une révision du PLU, le contenu de ces deux sections sera défini dans le cadre de l'une ou l'autre de ces procédures.

Pour les occupations du sol admises à l'article 2AU.2 ci-dessus, les règles sont celles des sections II et III applicables en zone urbaine UI.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE A

Cette zone est constituée par les parties de territoires communaux voués à l'agriculture. Elle est équipée ou non, et est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole principalement, sont seules autorisées.

Un secteur Ae concerne les écarts bâtis isolés en zone A, généralement à vocation d'habitation et qui n'ont plus aucun lien avec l'activité agricole. Ce classement permet le changement de destination et l'évolution limitée du bâti existant.

Elle comprend également des secteurs inondables Ai et Aei situés en aléa faible, moyen ou fort.

Un bâtiment agricole remarquable est répertorié au lieu-dit Cevenay : l'ensemble du corps de ferme dépend ainsi des dispositions particulières de l'article R123-12 du Code de l'Urbanisme qui autorise le changement de destination des bâtiments existants et leur réaménagement dans le volume global de la construction.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification des clôtures, autres que les clôtures agricoles, est soumise à déclaration.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.
3. Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de transport terrestre, situées à l'intérieur des fuseaux délimités de part et d'autre de ces voies, doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
4. Des éléments de paysage sont répertoriés dans cette zone :
 - * Éléments architecturaux : l'extension des bâtiments doit être faite dans le respect du caractère du bâtiment existant ; la restauration, l'aménagement ou le changement de destination des bâtiments existants doivent se faire à l'identique (proportions, matériaux, rythme des ouvertures, pentes de toitures) Les autres éléments de patrimoine (ex : calvaire, murets) doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
 - * Éléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toute nouvelle constructions, ouvrage et installation non admis aux conditions particulières de l'article A2 suivant est interdite, à l'exception de :

1.1 Dans l'ensemble de la zone :

- En règle générale toute installation nécessaire à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux aménagements autorisés dans la zone

1.2 En secteur Ae :

- Le changement de destination des constructions existantes
- L'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que cet aménagement soit réalisé en contiguïté du bâtiment principal et en respectant ses principales caractéristiques de forme, de volume et d'architecture
- Les annexes, sous réserve de leur implantation sur un terrain déjà occupé par une habitation et en complément de celle-ci
- Les installations de tourisme rural et de diversification en utilisation du bâti existant

En outre dans les secteurs inondables Ai et Aei sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone A, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, sont autorisés, et sous réserve, dans les secteurs inondables Ai et Aei, de respecter les conditions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY :

- 2.1 Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition d'être nécessaire à l'activité agricole
- 2.2 L'aménagement sans changement de destination, la reconstruction après sinistre et la réfection des constructions ou installations existantes, sous réserve de préserver la qualité du patrimoine rural solognot. Le caractère architectural originel des bâtiments devra être préservé ou mis en valeur.
- 2.3 L'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que cet aménagement soit réalisé en contiguïté du bâtiment principal et en respectant ses principales caractéristiques de forme, de volume et d'architecture.
- 2.4 Les annexes, sous réserve de leur implantation sur un terrain déjà occupé par une habitation et en complément de celle-ci
- 2.5 Les installations de tourisme rural et de diversification en utilisation du bâti existant, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole
- 2.6 Les étangs et les réserves destinés à l'irrigation, à la pisciculture, à la défense contre l'incendie, les bassins de retenue des eaux pluviales. Seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants

- 2.7 Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités au plan de zonage, à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments, par la plantation d'arbres de même essence.
- 2.8 Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments
 - de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière
- 2.9 Les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 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 application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 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, et celle des usagers des accès.
- 3.4 Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une profondeur minimum de 5 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de voirie privée en tenant lieu.
- 3.5 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif autonome d'épuration et de dispersion conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit assurer la gestion de ses eaux pluviales sur la parcelle d'assiette de la construction. Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

4.3 Electricité - télécommunications

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

- 6.1 Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.
- 6.2 Une implantation différente pourra être accordée s'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas les dispositions de l'article A 6.1 ou encore d'ouvrages de faible emprise et de faible hauteur destinés à un service public.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.
- 7.2 Une implantation différente pourra être accordée s'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas les dispositions de l'article 7.1, ainsi que pour les équipements publics de faible emprise et de faible hauteur tels que les transformateurs...

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1 Dans les secteurs inondables Ai et Aei, s'appliquent les dispositions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.
- 9.2 Hors zone inondable, il n'est pas fixé de règles pour les autres constructions.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Pour les constructions neuves à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2, c'est-à-dire un rez-de-chaussée de plain pied et un comble aménageable, avec une hauteur maximum de 10 mètres au faîtage. Dans les secteurs inondables Ai et Aei, cette règle doit être appliquée dans les conditions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.

10.2 Pour les autres constructions ainsi que pour la réhabilitation de bâti existant, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent règlement.

11.2 Dans les secteurs inondables Ai et Aei, les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de la hauteur qui ne devra pas dépasser 1.80 mètres.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces boisés figurés au plan de zonage par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE N

Cette zone est constituée, d'une part par les parties du territoire communal incluses dans le site naturel de Sologne, et d'autre part par les zones du Val de Loire les plus exposées en risque d'inondation.

Il s'agit en majorité de secteurs boisés et d'étangs, qui, en raison de leur qualité paysagère, du caractère des éléments naturels qui les composent et de leur valeur forestière ou touristique, méritent un classement particulier.

Les constructions y sont interdites, sauf celles qui sont directement liées à l'activité forestière et qui sont situées en dehors des zones inondables de la Loire.

Elle comprend des secteurs inondables Ni situés en aléa faible, moyen ou fort.

Un périmètre est identifié au plan de zonage au titre du R123-11 du code de l'urbanisme, délimitant un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Cette zone comporte également des secteurs particuliers :

- le secteur Ne, qui couvre les points bâtis isolés existants en milieu naturel et qui sont principalement affectés à l'habitat. Il est formé des sous secteurs Nei relevant de la zone inondable.
- le secteur NL, à dominante paysagée et qui est destiné à recevoir des activités de « loisirs » de type promenade, parcours de santé, jeux pour enfants, mares écologiques... Il est formé des sous-secteurs NLi, relevant de la zone inondable.
- le secteur Nj, correspondant aux fonds de jardins situés en cœur d'ilots et n'ayant pas vocation à être urbanisés

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification des clôtures, autres que les clôtures agricoles, est soumise à déclaration.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.
3. Des éléments de paysage sont répertoriés dans cette zone :
 - * Éléments architecturaux : l'extension des bâtiments doit être faite dans le respect du caractère du bâtiment existant ; la restauration, l'aménagement ou le changement de destination des bâtiments existants doivent se faire à l'identique (proportions, matériaux, rythme des ouvertures, pentes de toitures) Les autres éléments de patrimoine (ex : calvaire, murets) doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.

* Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute nouvelle constructions, ouvrage et installation non admis aux conditions particulières de l'article N2 suivant est interdite, à l'exception de :

1.1 Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1.1 Les abris pour animaux
- 1.1.2 Les serres agricoles
- 1.1.3 Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'observation ou à la gestion du milieu naturel ou forestier
- 1.1.4 Les ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt collectif de faible emprise

1.2 En secteur NL :

- 1.2.1 Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, de loisirs, et de tourisme ouvertes au public
- 1.2.2 Les aires de stationnement ouvertes au public
- 1.2.3 Les vestiaires et bâtiments sanitaires nécessaires au fonctionnement des terrains de sports ou de loisirs

En outre dans les secteurs inondables Ni, Nei et NLi sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions, et sous réserve, dans les secteurs inondables Ni, Nei et NLi, du respect des dispositions mentionnées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY :

- 2.1 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement d'ouvrages publics, aux services publics ou d'intérêt collectif, au recueil des eaux pluviales, et à tout autre aménagement autorisé dans la zone
- 2.2 Les constructions et installations agricoles de faible ampleur sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux.
- 2.3 Les abris de matériels nécessaires à l'entretien des propriétés non bâties dans la limite d'une construction de 20m² maximum, non extensible d'une hauteur totale ne dépassant pas 5 mètres et à raison d'une seule par unité foncière de plus de 5 ha.
- 2.4 Les changements de destination aux fins d'habitation ou d'activités pour les constructions existantes, uniquement en secteur Ne, et sous réserve de préserver la qualité du patrimoine rural. Le caractère architectural originel des bâtiments devra être préservé ou mis en valeur

- 2.5 L'extension limitée des constructions à usage d'habitation en secteur Ne sous réserve que cet aménagement respecte les principales caractéristiques de forme, de volume et d'architecture du bâtiment principal.
- 2.6 La construction d'annexes, en secteurs Ne et Nj, sous réserve de leur implantation sur un terrain déjà occupé par une habitation et en complément de celle-ci
- 2.7 L'extension limitée des constructions existantes à usage d'activités, à condition de ne pas augmenter les nuisances sur le milieu naturel environnant.
- 2.8 Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités au plan de zonage, à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments, par la plantation de végétaux de même essence.
- 2.9 Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments
 - de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière
- 2.10 Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sous-sol à condition d'être situées au sein du périmètre délimité au plan de zonage

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- 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 application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 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, et celle des usagers des accès.
- 3.4 Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une profondeur minimum de 5 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de voir privée en tenant lieu.
- 3.5 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 *Eaux usées*

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif autonome d'épuration et de dispersion conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.2 *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit assurer la gestion de ses eaux pluviales sur la parcelle d'assiette de la construction. Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

4.3 Electricité - télécommunications

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

6.1 Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

6.2 Une implantation différente pourra être accordée s'il s'agit d'aménagements, de changements de destination, d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas les dispositions de l'article A 6.1 ou encore d'ouvrages de faible emprise et de faible hauteur destinés à un service public.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

7.2 Une implantation différente pourra être accordée s'il s'agit d'aménagements, changements de destinations ou extensions de bâtiments existants ne respectant pas les dispositions de l'article 7.1, ainsi que pour les équipements publics de faible emprise et de faible hauteur tels que les transformateurs...

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1 Dans les secteurs inondables Ni, Nei et NLi, s'appliquent les dispositions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.
- 9.2 Hors zone inondable, il n'est pas fixé de règles pour les autres constructions.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 2, c'est-à-dire un rez-de-chaussée de plain pied et un comble aménageable, avec une hauteur maximum de 10 mètres au faîtage. Dans les secteurs inondables Ni, Nei et NLi, cette règle doit être appliquée dans les conditions fixées par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation applicable sur le territoire de DRY.
- 10.2 La hauteur maximale des abris de matériels visés à l'article 2.4 ne devra pas dépasser 5 mètres.
- 10.3 Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent règlement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- 13.1 Les espaces boisés figurés au plan de zonage par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme
- 13.2 En secteur NL et dans le cadre de l'aménagement paysager de chaque site, des ilots arbustifs seront, soit conservés, soit replantés de façon à recréer un habitat favorable à la faune relevée sur site dans l'évaluation environnementale.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS