



PLAN Local d'Urbanisme

1^{ère} Révision simplifiée

REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LOIR-ET-CHER

LE : 24 JUIL. 2006



CONTRES (41)

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du
approuvant la révision simplifiée n°1 du P.L.U..

Le Maire



SARL URBAN'ism

2 rue de l'Île Saint-Martin
37420 HUISMES

tél 02 47 95 57 06

fax 02 47 95 57 16

e.mail urban-ism@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

(Avec modification N°4)



Sommaire

Disposition générales	page 2
Zone U dite zone urbaine	page 5
Zone AU dite zone à urbaniser	page 14
Zone A dite zone agricole	page 22
Zone N dite zone naturelle	Page 25

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du **17 MAI 2011**
Approuvant la modification N°4 du PLU.

Le Maire,
Jean-Luc BRAULT

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a circular official stamp. The signature is slanted and covers most of the stamp.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. 1 - Champs d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CONTRES.

Article 1. 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. 2. 1. - Les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code.

Article R 111.2	:	atteinte à la salubrité et la sécurité publique
Article R 111.3.2	:	préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
Article R 111.4	:	accès et desserte des terrains par les voies publiques d'urbanisation future (zones NA)
Article R 111.14.2	:	protection de l'environnement
Article R 111.15	:	respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs
Article R 111.21	:	respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments

1.2.2. - Servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur le Plan des servitudes annexé au dossier du P.O.S.

1.2.3. - Lotissements déjà approuvés

Dans les lotissements de plus de 10 ans à compter 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 1.3 - Division du territoire en zones

1.3.1 - Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs tels que définis dans le tableau ci-après :

La zone U, principalement vouée à l'habitat, comprend un secteur Ui spécifiquement voué aux activités

Les zone AU dites zones à urbaniser comprenant :

- Des secteurs AU voués à l'habitat
- Des secteur AU_i voués aux activités
- Des secteurs 2AU nécessitant une révision partielle du PLU.

Les zones A dites zones agricoles

Les zone N dites zones naturelles

Un secteur Nb où peuvent être admises certaines constructions définies à l'article 2 de la zone N.

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement. La délimitation correspondante est reportée sur les documents graphiques dits "plans de zonage".

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

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 123.2 - L 123.17 et L 230.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils sont matérialisés sur les plans de zones par un dessin spécifique et énumérés sur une liste spéciale.

Les espaces boisés classés

Tout massifs forestier, haies ou alignement d'arbres, jugé d'une importance stratégique pour la préservation des paysages, est identifié en espace boisé classé, en application de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Article 1.4 - Adaptations mineures

En application de l'article L 123.1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1.5 - Travaux sur les immeubles bâtis dont les dispositions ne sont pas conformes au présent règlement

Les travaux sur immeubles bâtis devront permettre l'extension comme l'existant de constructions non-conformes (extension d'une construction sur sous-sol semi enterré par exemple)

Article 1.6 - Ouvrage techniques d'utilité publique, équipements publics

Les dispositions d'urbanisme définies par le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, station d'épuration...) ainsi qu'aux équipements publics (écoles, salle polyvalente...).

Article 1.7 - Bâtiments sinistrés

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Article 1.8 - Retrait/Gonflement des argiles, sols argileux

Dans les zones où il existe un risque lié au sol argileux (problématique du retrait/gonflement), il est recommandé de faire une étude géotechnique afin d'adapter les fondations des bâtis à construire, ainsi que les aménagements extérieurs (plantations, système pluvial...)

Article 1.9 – Impacts du stockage de gaz de SOINGS EN SOLOGNE :

Des dispositions particulières peuvent être apportées dans les secteurs à risques dus à la présence du stockage de gaz à Soings en Sologne. Par conséquent, on utilisera l'article R 11.2 du code de l'urbanisme, en s'appuyant sur les dispositions des zones définies comme Z1 et Z2 (ci-joint)

Article 1.10 - Nuisances:

Les nuisances entre des zones U ou AU et Ui ou Aui situées à proximité les unes des autres, des précisions afin de réduire leur impact seront incluses dans le règlement notamment par le fait des contraintes concernant les dispositifs d'implantation, de bonne intégration paysagère, des espaces libres et plantations demandés.

Zone U dite zone urbaine

CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE

Conformément à l'Article R 123.5 du code de l'urbanisme, sont classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés équipés de tous les réseaux collectifs ou en cours de réalisation.

Ces zones sont des zones agglomérées affectées en priorité à l'habitat mais qui accueillent également des activités diverses dont elles forment le complément normal.

Elle comprend des installations industrielles qui devront prendre toutes les mesures nécessaires pour maîtriser les nuisances que leurs activités peuvent générer dans un environnement urbain.

Elle comprend des périmètres Ui spécifiquement voués à accueillir les activités industrielles, commerciales ou tertiaires.

U - ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en secteur U :

- La création de nouvelles activités agricoles,
- La création de nouvelles constructions à usage de stockage agricole, sauf sur les sites déjà existants
- La création de nouvelles installations d'activités industrielles en dehors des périmètres prévus à cet effet,
- Les affouillements et exhaussement de sols autres que ceux indispensables aux nécessités techniques d'équipements publics d'intérêt collectif,
- Les lotissements à usage exclusif d'activités en dehors des périmètres classés à cet effet,
- L'ouverture de carrières et d'étangs
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Sont interdites en secteur Ui :

- La création de nouvelles activités agricoles,
- Les constructions individuelles ou lotissement à usage d'habitation,
- Les affouillements et exhaussement de sols autres que ceux indispensables aux nécessités techniques d'exploitation de bâtiments d'activités industrielles et commerciales ou d'équipement public d'intérêt collectif,

U - ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERE

- Les constructions à usage de commerce ou d'activités complémentaires de l'habitat implantées en zone U ne devront présenter aucun danger ni entraîner de nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux biens.

- Toute construction doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause leur fonctionnement ou leurs capacités ni porter atteinte à la sécurité publique.

- Toute construction doit respecter les différentes réglementations en vigueur, notamment celles relatives à l'hygiène publique et à l'assainissement et celles relatives aux établissements classés.

U - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique proportionné à ses besoins et permettant la circulation en toutes circonstances des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile.

U - ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EQUIPEMENT

4. 1 - Eau, électricité et télécommunications

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics existants (eau potable, énergie, télécommunication).

Tout projet de construction nouvelle ou tous travaux de réhabilitation doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain selon les prescriptions techniques des gestionnaires de réseaux.

4. 2 - Dispositifs d'assainissement des eaux vannes ménagères ou eaux usées

Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement, le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction nouvelle ou restaurée qui le nécessite est obligatoire dans les conditions prévues par le service gestionnaire du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Ne sont admis dans les réseaux publics que les effluents naturellement produits par les constructions à usage d'habitation et par celles qui forment le complément normal de l'habitat. Le traitement d'effluents de nature particulière,

devra faire l'objet d'un pré-traitement approprié dans les limites des parcelles affectées à l'activité qui les produit.

Le rejet d'eaux non traitées dans les ouvrages publics réservés à l'acheminement des eaux pluviales est strictement interdit.

4. 3 - Rejet des eaux pluviales ou issues de drainage

Toute construction nouvelle ou restaurée doit rejeter les eaux de pluies collectées au réseau. Les eaux de pluies collectées sont les eaux de gouttières, les eaux de ruissellements issues du colmatage des sols et les eaux de drainage issues de la nécessité d'assainir les sols pour les rendre constructibles ou exploitables. Dans tous les cas, ne doivent être rejetés au réseau que les excédents qui ne peuvent être traité ou stocké sur les parcelles.

Le rejet dans le réseau collectif public peut être soumis à des nécessités de stockage et de traitement pour ne pas remettre en cause les spécifications du réseau collectif public.

Toute évacuation d'eaux pluviales dans une canalisation publique d'eaux usées d'un réseau séparatif est strictement interdite.

U - ARTICLE 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

En secteur Ui : les terrains où seront admis des installations industrielles ou de stockages susceptibles de faire l'objet de mesure de protection de l'environnement doivent avoir une superficie suffisante pour répondre aux prescriptions de la DRIRE.

Dans le reste de la zone U, pour les terrains non encore desservis par le réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

U - ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour toute parcelle offrant une façade sur une voie ouverte à la circulation publique les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite du domaine public ou à l'alignement des voies à élargir ou à créer (en cas de recul de tout ou partie de la construction, la continuité urbaine par un aménagement peut être exigée : mur de clôture, haie ...) ;
- soit dans le prolongement ou l'alignement des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes ;
- soit avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de toute voie.

Les constructions à usage d'activités seront implantées avec un recul de 15 m minimum de l'axe des voies de circulations existantes ou de l'axe futur des voies à élargir ou à créer. Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation et de restauration.

L'implantation sur limite est exclue pour toute limite de parcelle sur un espace public autre qu'affecté à la circulation des automobiles. Dans ce cas, toute construction devra être implantée à une distance de 3 mètres minimum.

En secteur Ui : voir le projet d'aménagement urbain de la zone

U - ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives
- - soit en respectant une distance minimum de 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation et de restauration.

En secteur Ui : Le recul par rapport aux limites séparatives doit être au minimum égal à la demie hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 30 m minimum de toutes limites de zones affectées à l'usage résidentiel.

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

En secteur Ui : Dans le cas particulier où plusieurs constructions doivent s'organiser sur un même terrain, la distance entre deux constructions non contiguës doit être telle que les conditions de sécurité et de salubrité soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4m.

U - ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

U - ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du point le plus haut du terrain naturel, au droit de la construction, à la basse-goutte ou gouttière est limitée à :

- 5 m (RDC + Combles) pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions
- 4 m pour les bâtiments annexes accolés ou isolés
- 10 m pour les bâtiments d'activités

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation et de restauration.

En secteur U1 : Aucune limitation de hauteur des constructions.

U - ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

U. 11. 1 - Aspect général - niveau d'implantation

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Les formes et les volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport à la voirie ne doit pas excéder 0,60 m, avec un minimum de 0,30 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de contraintes techniques fortes liées à la topographie des lieux.

Les sous-sol ou caves enterrés ou semi-enterrés ne peuvent être admis que s'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions. Une étude de sol peut être exigée afin de vérifier l'aptitude du terrain à recevoir une construction.

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration ou d'extension de bâtiment existant.

En secteur U1 : Aspect Général : L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples.

U. 11. 2 - Aspect architectural

U. 11. 2. 1 – Principes architecturaux

Tout projet devra apporter une réponse urbaine et architecturale qui tient compte de la situation et de la géométrie du terrain.

U. 11. 2 . 2 - Toitures

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines existantes.

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation et des annexes doivent comporter deux pans avec pentes traditionnellement comprises entre 35° et 50° degrés. Elles peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Pour les annexes de moins de 20 m² la pente minimale sera de 10°.

Les annexes édifiées en limite séparative, ainsi que les constructions d'extension, peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant dont la pente peut être abaissée à 10° degrés.

Pour les constructions à usage d'activités tels que les ateliers ou hangars, les toitures terrasses sont admises ainsi que les toitures plates ou à faible pente.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le plan de la toiture et les lucarnes à 2 pans. Ces ouvertures ne doivent pas par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux constructions avoisinantes.

Les matériaux de toiture seront les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation, ainsi que pour la réhabilitation : l'ardoise ou la tuile. Peuvent également être admis les matériaux présentant les mêmes aspects, formes et couleurs à l'exclusion toutefois de la tôle.
- Pour les annexes, le matériau de couverture doit être de même aspect que celui du bâtiment principal à l'exclusion des plaques métalliques non protégées et non teintées dans la masse.
- Pour les constructions à usage d'activités tels que les ateliers ou hangars le matériau de couverture doit se rapprocher au maximum de celui des constructions avoisinantes.

Sont exclues, les plaques métalliques non protégées et non teintées dans la masse.

En secteur Ui :

Les matériaux de toitures devront présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment.

Les toitures terrasses sont admises, ainsi que les toitures plates ou à faibles pentes.

Les ouvrages techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné ou intégrés au bâtiment.

Sont exclus les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les matériaux non teintés dans la masse.

U.11. 2. 3.- Enduits extérieurs, menuiseries et nature des matériaux des constructions

Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles locales.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, plaques de béton, ne doivent pas rester apparents. Les bardages en tôle sont interdits sauf pour la réalisation de bâtiments annexes isolés

En secteur Ui :

Revêtement des façades :

Les matériaux de façades devront présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit ne devront pas rester apparents.

Enseignes et signalétiques

Des dispositions d'information, signalétiques ou de publicité pourront être mis en place sur les terrains cessibles du lotissement, par les acquéreurs, sous réserve de ne pas nuire aux obligations en matière de sécurité routière et de respecter les principes d'intégration paysagères et de qualité architecturale définis par la commune.

A l'intérieur des parcelles, il ne pourra être fait d'autre publicité que celle se rapportant aux établissements installés, sous la forme d'enseignes, marques ou logos.

Les enseignes, marques ou logos pourront être apposés sur mât, sur totems, sur drapeaux, sur les façades des constructions ou intégrées dans les murets de clôture.

Les enseignes sur mât, totems et drapeaux séparées des constructions pourront être implantées à l'intérieur des marges de recul.

Leur hauteur pourra dépasser de 2 mètres le point le plus haut du bâtiment.

Les enseignes sur façade pourront dépasser de 2 mètres la ligne d'acrotère. Leur surface sera inférieure à 5% de la surface totale de la façade ou elle sera installée.

Les enseignes sur murets intégrés à la clôture ne dépasseront pas la hauteur de 3 mètres.

Ces aménagements feront l'objet d'études spécifiques à présenter pour accord à la commune.

U.11.2.4 - Adaptation - formes architecturales non traditionnelles

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de construction. Sous réserve de respecter les prescriptions de l'article U.11.1, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles.

U.11.3 - Clôtures et portails sur voies publiques

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Les clôtures doivent être constituées par :

- soit un muret de 0,60 m à 1,50 m de hauteur pouvant être surmonté d'une grille,
- soit par un grillage fixe sur potelets métalliques.

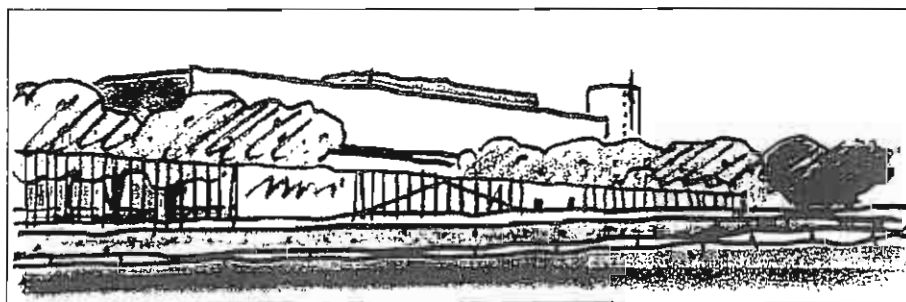
La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments publics.

En secteur Ui :

Si une clôture est réalisée, elle devra être constituée par un grillage de couleur verte et d'une hauteur comprise entre 1,70m et 2,00m posé sur poteaux verticaux métalliques verts.

Les portails devront être intégrés dans un ensemble maçonné d'une hauteur comprise entre 1,70m et 2,00m comprenant : enseignes, coffrets EDF, boîtes à lettre, etc...»



U - ARTICLE 12 – CAPACITE DE STATIONNEMENT

Deux places de garage ou de stationnement devront être prévues par logement ou habitation, en dehors des voies et places publiques.

Pour les constructions à usage commercial, d'activité, d'entrepôt, le stationnement des véhicules, en dehors des voies et places publiques, correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200m² de surface de vente : 1 place pour 20m² de superficie de plancher hors œuvre brute.
- Pour les constructions à usage d'activité, d'entrepôt, des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service, les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour 2 emplois, les véhicules des visiteurs.

En secteur Ui :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions, doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés en dehors des voies et places publiques.

Il est spécialement à noter que dans le cas des programmes de nature logistique et de stockage, les véhicules poids Lourds en attente seront stationnés à l'intérieur des emprises foncières cessibles sur des aires aménagées à cet effet par les acquéreurs.

U - ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être privilégiées.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

U - ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Zone AU dite zone à urbaniser

CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE

Conformément à l'Article R 123.6 du code de l'urbanisme, sont classées zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le classement AU a pour principale vocation l'extension urbaine. Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, équipements définis au projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), soit à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Périmètres spécifiques classés AUi :

Les périmètres AUi sont des zones en continuité de la zone Ui. Les constructions doivent s'intégrer dans l'organisation d'ensemble de la zone. Elles pourront alors s'ouvrir à l'urbanisation soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En zone AUi, les constructions à usage de services tel que gendarmerie, maison de santé sont autorisées,

Secteurs 2 AU: Les secteurs 2AU ne pourront être ouverts à l'urbanisation que suite à une révision du plan local d'urbanisme.

AU - ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations ou utilisations suivantes :

- La création de nouvelles activités agricoles,
- La création de nouvelles constructions à usage de stockage agricole,
- La création de nouvelles constructions à usage d'activités industrielles en AU,
- Les constructions individuelles ou lotissement à usage d'habitation dans les périmètres classés AUi, **à l'exception des habitations mentionnées à l'article 2,**
- Les affouillements et exhaussement de sols autres que ceux indispensables aux nécessités techniques d'équipements publics d'intérêt collectif ou d'exploitation de bâtiments d'activités,
- Les lotissements à usage exclusif d'activités en AU
- L'ouverture de carrières et d'étangs,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, à l'exception des terrains d'accueil publics aménagés pour le stationnement des gens du voyage.

AU – ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction ou ensemble de constructions doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques et les équipements publics internes à la zone, existants ou à créer, sans remettre en cause leur fonctionnement ou leurs capacités ni porter atteinte à la sécurité publique.

Toute construction doit respecter les différentes réglementations en cours et notamment celles relatives à l'hygiène publique et à l'assainissement, voire celles relatives aux établissements classés pour les périmètres classés AUi.

En zone AUi, seules les habitations directement liées aux activités admises dans la zone seront autorisées

AU - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Pour être constructible, tout terrain ou ensemble de terrains doit avoir un accès sur une voie ouverte à la circulation publique proportionné à ses besoins et permettant la circulation en toutes circonstances des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile.

AU - ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EQUIPEMENT

A.U. 4.1- Eau, électricité et télécommunications

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et tout ensemble de constructions projeté doit faire l'objet de dispositions nécessaires à son raccordement aux réseaux publics existants à proximité : eau potable, énergie, télécommunication ou autres.

Tout projet de construction nouvelle ou tous travaux de réhabilitation de construction existante doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain selon les prescriptions techniques des gestionnaires de réseaux.

A.U. 4.2 - Dispositifs d'assainissement des eaux vannes ménagères ou eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute construction nouvelle ou restaurée et de tout ensemble de constructions qui le nécessite est obligatoire dans les conditions prévues par le service gestionnaire du réseau.

Ne sont admis dans les réseaux collectifs que les effluents naturellement produits par des constructions à usage d'habitation et par celles qui forment le

complément normal de l'habitat. Le traitement d'effluents de nature particulière, devra faire l'objet d'un pré-traitement approprié dans les limites des parcelles affectées à l'activité qui les produit.

Le rejet d'eaux non traitées dans les ouvrages collectifs réservés à l'acheminement des eaux pluviales est strictement interdit.

A.U. 4.3 - Rejet des eaux pluviales ou issues de drainage

A – Réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle ou restaurée est obligatoire. Toute évacuation d'eaux pluviales dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdite.

B – Réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par le pétitionnaire.

Le rejet dans un réseau collectif peut être soumis à des nécessités de stockage et de traitement pour ne pas remettre en cause ses spécifications techniques.

Toute évacuation d'eaux pluviales dans une canalisation collective réservée aux eaux usées est strictement interdite.

En secteur Aui : Chaque lot devra se raccorder au réseau collectif.

Les eaux pluviales provenant des aires de stationnement de véhicules devront faire l'objet avant rejet d'un traitement de débouillage-déshuilage-séparation d'hydrocarbures.

La qualité des eaux pluviales rejetées à la sortie de chaque unité foncière devra être compatible avec le traitement réalisé en aval de la zone.

L'assainissement pluvial pourra être assuré par des fossés à ciel ouvert ou par des canalisations enterrées.

Le rejet des eaux pluviales est limité à 6 litres/seconde à l'hectare cédé

AU - ARTICLE 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

En secteur AUi : les terrains où seront admis des installations industrielles ou de stockages susceptibles de faire l'objet de mesure de protection de l'environnement, doivent avoir une superficie suffisante pour répondre aux prescriptions de la DRIRE .

B. Implantation des constructions boulevard de l'industrie

1) Contexte

L'article AU6 du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de Contres stipule qu'en secteur AUi les constructions doivent être implantées à 30 mètres de l'alignement, le long du boulevard de l'Industrie.

Or cette contrainte engendre une consommation d'espace qui n'est plus en accord avec la politique actuelle d'urbanisation, comme la loi ALUR par exemple. Il conviendrait de réduire cette distance et de la ramener à « 15 mètres de l'alignement, le long du boulevard de l'industrie ». Cela participerait à la limitation de l'étalement urbain, notamment dans le cadre d'un développement économique cohérent, et d'une utilisation plus rationnelle de l'espace. La densification des espaces constructibles existants permet également de limiter les coûts d'infrastructures pour la collectivité et ses usagers, et diminuer les impacts sur l'environnement.

2) Modification du règlement

Règlement avant modification

AU - ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

En secteur AUi : les constructions devront être implantées au moins à :

- 30 m de l'alignement, le long du boulevard de l'industrie,
- 20 m de l'alignement le long de toute autre voie de desserte pour les bâtiments industriels,
- aucune règle n'est fixée pour les autres constructions dont l'implantation sera déterminée par le projet d'aménagement de la zone.

Règlement après modification

AU - ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

En secteur AUi : les constructions devront être implantées au moins à :

- 15 m de l'alignement, le long du boulevard de l'industrie,
- 20 m de l'alignement le long de toute autre voie de desserte pour les bâtiments industriels,
- aucune règle n'est fixée pour les autres constructions dont l'implantation sera déterminée par le projet d'aménagement de la zone.

Le reste de l'article reste inchangé.



AU - ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Pour toute parcelle offrant une façade sur une voie ouverte à la circulation publique les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite du domaine public ou à l'alignement des voies à élargir ou à créer (en cas de recul de tout ou partie de la construction, la continuité urbaine par un aménagement peut être exigée : mur de clôture, haie ...) ;
- soit dans le prolongement ou l'alignement des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes ;
- soit avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de toute voie.

Les constructions à usage d'activités seront implantées avec un recul de 15 m au moins de l'axe des voies de circulations existantes ou de l'axe futur des voies à élargir ou à créer.

L'implantation sur limite est exclue pour toute limite sur un espace public autre qu'affecté à la circulation automobile, dans ce cas toute construction devra être implantée à une distance de 3 m minimum.

En secteur AUi : Les constructions devront être implantées au moins à :

- 30m de l'alignement, le long du boulevard de l'industrie,
- 20m de l'alignement, le long de toute autre voie de desserte pour les bâtiments industriels.

Aucune règle n'est fixée pour les autres constructions dont l'implantation sera déterminée par le projet d'aménagement de la zone.

Et voir le projet d'aménagement urbain de la zone

AU - ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant une distance minimum de 3m.

Cependant, dans le cas d'une limite séparative correspondant à une limite de zone à vocation d'activités, la construction principale doit obligatoirement respecter un recul minimal de 10 m par rapport à la limite séparative en question.

En secteur AUi : Le recul par rapport aux limites séparatives doit être au minimum égal à :

- 15 m minimum de toutes limites de zone affectées à l'usage résidentiel pour les constructions à usage industriel,
- 10 m de toutes limites latérales pour les constructions à usage industriel.
- Sur limite séparative ou 3 m minimum pour les autres constructions

AU - ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

En secteur AUi : Dans le cas particulier où plusieurs constructions à usage industriel doivent s'organiser sur une même propriété, la distance entre deux constructions non contiguës doit être telle que les conditions de sécurité et de salubrité soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4m.

AU - ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

AU - ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du point le plus haut du terrain naturel, au droit de la construction – en cas de pente - et la hauteur de la basse-goutte est limitée à :

- 4.50 m (RDC + Combles) pour les constructions à usage d'habitation,
- 4 m pour les bâtiments annexes,

Périmètres spécifiques classés AUi :

Aucune limitation de hauteur des constructions.

AU - ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

AU.11.1 - Aspect général - niveau d'implantation

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Les formes et les volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport à la voirie ne doit pas excéder 0,60 m, avec un minimum de 0,30 m.

Les sous-sol ou caves enterrés ou semi-enterrés ne peuvent être admis que s'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions. Une étude de sol peut être exigée afin de vérifier l'aptitude du terrain à recevoir une construction.

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration ou d'extension de bâtiment existant

En secteur AUi :

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et les volumes doivent rester simples

AU.11.2 - Aspect architectural

En secteur AUi : Les constructions projetées devront se conformer à l'ensemble des prescriptions en secteur Ui contenues dans l'article U.11.2.1- Principes architecturaux.

AU.11.2.1 - Toitures

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines existantes.

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent comporter 2 pans avec pentes traditionnellement comprises entre 35° et 50° degrés. Elles peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Pour les annexes de moins de 20 m² la pente minimale sera de 10°.

Dans certains cas, par exemple en cas de constructions adossées à une construction ou un mur de clôture, les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant dont la pente peut être abaissée à 10° degrés.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le plan de la toiture et les lucarnes à 2 pans ainsi que les houteaux de petites dimensions sur les façades "jardin". Ces ouvertures ne doivent pas par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture ni former un contraste marqué par rapport aux constructions avoisinantes.

Les matériaux de toiture seront les suivants :

- Pour les constructions à usage d'habitation, ainsi que pour la réhabilitation : l'ardoise ou la tuile. Peuvent également être admis les matériaux présentant les mêmes aspects, formes et couleurs à l'exclusion toutefois de la tôle.
- Pour les annexes, le matériau de couverture doit être de même aspect que celui du bâtiment principal, à l'exclusion des plaques métalliques non protégées et non teintées dans la masse.
- Pour les constructions à usage d'activités tels que les ateliers ou hangars le matériau de couverture doit se rapprocher au maximum de celui des constructions avoisinantes.

Sont exclues, les plaques métalliques non protégées et non teintées dans la masse.

En secteur AUi : Les constructions projetées devront se conformer à l'ensemble des prescriptions en secteur Ui contenues dans l'article U.11.2.2.

AU.11.2.2. - Enduits extérieurs, menuiseries et nature des matériaux des constructions

Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles locales.

Les coffres des volets roulants doivent être intégrés au châssis des fenêtres et ne jamais former saillies en façades.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, plaques de béton, ne doivent pas rester apparents. Les bardages en tôle sont interdits sauf pour la réalisation de bâtiments annexes isolés

En secteur AUi : Les constructions projetées devront se conformer à l'ensemble des prescriptions en secteur Ui contenues dans l'article U.11.2.3.

AU.11.2.3 - Adaptation - formes architecturales non traditionnelles

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de construction. Sous réserve de respecter les prescriptions de l'article AU.11.1, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles.

AU.11.3 - Clôtures et portails sur voies publiques

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Les clôtures doivent être constituées par :

- soit un muret de 0,60 m à 1,50 m de hauteur pouvant être surmonté d'une grille,
- soit par un grillage fixe sur potelets métalliques.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments publics.

En secteur AUi :

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Leur hauteur ne dépassera pas, sauf contraintes techniques particulières justifiées, la hauteur de 2 mètres.

Leur couleur sera de teinte foncée.

Les coffrets seront intégrés à la clôture sur des murets de la même teinte et de 2 mètres de hauteur.

AU - ARTICLE 12 – CAPACITES DE STATIONNEMENT

Deux places de garage ou de stationnement devront être prévues par logement ou habitation sur le terrain d'assiette, en dehors des voies et places publiques.

Pour les constructions à usage commercial, d'activité, d'entrepôt, le stationnement des véhicules, en dehors des voies et places publiques, correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200m² de surface de vente : 1 place pour 25m² de superficie de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'activité, d'entrepôt : des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service, les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour 2 emplois, les véhicules des visiteurs
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 30m² de surface de plancher hors œuvre brute.

En secteur AU_i :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, engendrés par l'usage des constructions, doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés en dehors des voies et places publiques.

Il est spécialement à noter que dans le cas des programmes de nature logistique et de stockage, les véhicules poids lourds en attente seront stationnés à l'intérieur des emprises foncières cessibles sur des aires aménagées à cet effet par les acquéreurs.

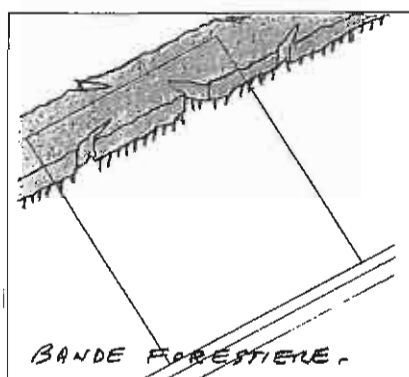
AU- ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes à moins de prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être privilégiées.

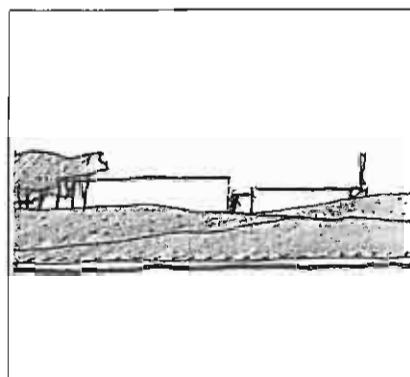
Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

En outre,

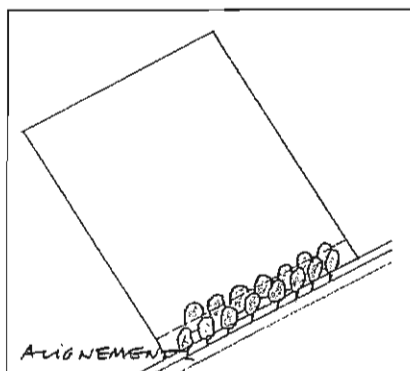
- dans le secteur AU_i, pour les terrains ayant une limite séparative commune avec une zone à vocation résidentielle, sur une profondeur minimale de 15 m, une bande forestière doit être plantée ;
- dans le reste de la zone AU, pour les terrains ayant une limite commune avec une zone à vocation d'activités, sur une profondeur minimale de 10 m, une bande forestière doit être plantée.



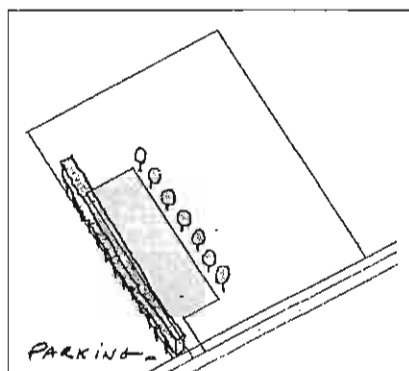
Bosquets en fond de parcelles



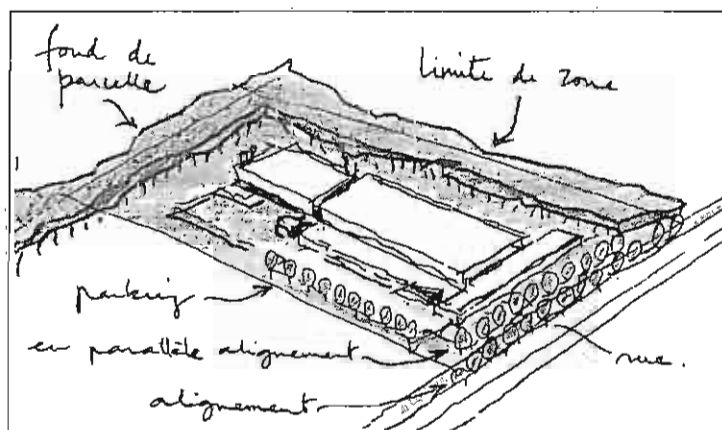
Talus en limite de zone et sur les grands terrains



Plantation des Abords



Plantation des Stationnements



Synthèse des plantations demandées

AU-Article 14 – Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

COMMUNE DE CONTRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 24 février 2005

Révision simplifiée n°1 approuvée le 28 juin 2006

Révision simplifiée n° 2



EXTRAIT DU RÈGLEMENT - ZONE AU1A

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal

en date du 22 janvier 2013

approuvant la révision simplifiée n°
2 du PLU.

Le Maire,

JL. BRAULT



REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LOIR-ET-CHER

LE : - 8 FEV. 2013



urban
ism

9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL
Téléphone : 02 47 95 57 06
Télécopie : 02 47 95 57 16
Courriel : contact@urban-ism.fr

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR AUia

Pour des raisons pratiques de communication du règlement du pôle agroalimentaire « Agroparc », le règlement du sous-secteur AUia est dissocié du reste du règlement de la zone AU.

Caractère du sous-secteur AUia

Secteur naturel de la commune qui pourra être urbanisé immédiatement dans les conditions fixées par le règlement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'agroparc prévus par le règlement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUia 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone AUia « indicée », sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AUia « indicée » 2.

ARTICLE AUia 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

- **Sont admises dans l'ensemble du secteur les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.
- **Ne sont en outre admises sous réserve :**
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
 - de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement, et notamment la sectorisation des abords de la route de Cheverny, avec d'un côté de la rue des Entrepreneurs, un espace ouvert à une vitrine agricole (serre, magasin de vente, lieu d'exposition ...) et de l'autre, un espace accessible aux activités hôtelières, touristiques ou tertiaires,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de commerces, de loisirs, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration,

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole professionnelle,
- les locaux de gardiennage intégrés dans le volume principal du bâtiment d'activité ainsi que les locaux de gardiennage indépendants des bâtiments d'activité sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 30 m²,
- les parcs de stationnement,
- les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone,
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans le secteur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUia 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En outre, la création d'accès automobile direct sur la route de Cheverny (RD 102) est interdite.

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les principes de desserte automobile et de liaisons douces figurant aux Orientations d'Aménagement ainsi que la hiérarchie des voies, qui y est définie, doivent être respectés.

ARTICLE AUia 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée en cas d'alimentation alternée.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux de toiture seront infiltrées sur l'unité foncière.

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) après traitement (séparateur hydrocarbure pour les eaux de parking).

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés.

ARTICLE AUia 5 **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE AUia 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait d'au-moins 15 mètres de l'alignement de la RD 102,
- à l'alignement ou en retrait d'au-moins 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE AUia 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Exceptions :

Lorsque la limite séparative correspond à une limite commune avec la zone naturelle N, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 15 m par rapport à la limite séparative concernée.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AUia 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE AUia 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE AUia 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE AUia 11 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux.

Les dispositions réglementaires ne s'imposent pas dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Façades

L'aspect massif des bâtiments d'activités sera allégé par un jeu sur les volumes, consistant, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, à dissocier du volume principal tout ou partie des fonctions annexes (hall d'entrée, bureaux, local technique ...).

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les teintes des enduits et bardages extérieurs devront être choisies parmi les possibilités suivantes :

- nuances de gris (du RAL 7000 au RAL 7047),
- nuances de noirs et blancs (RAL 9001, RAL 9002, RAL 9004 et RAL 9005),
- nuances d'aluminium (RAL 9006 et RAL 9007).

L'utilisation à la marge de teintes différentes peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment.

Les bardages en bois sont de plus autorisés, y compris laissés dans leur vieillissement naturel.

3. Toitures

La toiture doit être de teinte gris ou ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture-terrasse), ou s'harmoniser avec les façades (ex. : bacs acier de même teinte que les façades).

4. Enseignes et signalétique

Les enseignes, marques ou logos ne peuvent être apposés que :

- sur une seule façade du bâtiment, sans débordement autorisé par rapport à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
- sur un élément (mât, totem, drapeau ou mur maçonné) disposé soit en clôture soit en retrait de la limite, sans que la hauteur de l'ensemble (élément plus enseigne ou publicité) ne dépasse la hauteur maximale des constructions.

Ces aménagements de publicité et d'enseigne feront l'objet d'études spécifiques à présenter pour accord à la commune.

5. Clôtures

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer de gêne pour la

circulation.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m et seront constituées de treillis métalliques soudés de teinte vert foncé en façade et de treillis métalliques soudés ou grillages de teinte vert foncé en limite(s) séparative(s).

ARTICLE AUia 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés en dehors des voies et places publiques.

Il est spécialement à noter que dans le cas des programmes de nature logistique et de stockage, les véhicules poids lourds en attente seront stationnés à l'intérieur des emprises foncières cessibles sur des aires aménagées à cet effet par les acquéreurs.

ARTICLE AUia 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AUia 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Zone A dite zone agricole

Généralités de la zone

Conformément à l'Article R 123.7 du code de l'urbanisme, sont classées en zones agricoles les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole peuvent y être autorisées.

Elles comprennent notamment les secteurs de la commune qui ont pour vocation de recevoir tout équipement ou bâtiment agricole qui par leur activité sont susceptibles de générer des nuisances à proximité d'habitations.

Cette zone comprend des carrières soumises à réglementation particulière.

A - ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute construction nouvelle autres que celles définies aux généralités de la zone.

A - ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières ci-après.

- Les installations ou constructions, pour être admises, ne doivent pas être de nature à présenter de danger ou entraîner des nuisances ou insalubrités pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels.
- Les étangs autorisés devront présenter les caractéristiques techniques qui permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel.
- Tout projet doit rester compatible dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause leurs capacités, leur structure, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- Les nouvelles constructions doivent être, et rester liées, à l'activité agricole.
- Les extensions ne sont autorisées que pour les constructions liées à l'activité agricole
- Les logements doivent être et rester, liés à l'activité agricole, avec possibilité de générer des revenus complémentaires (gîtes, relais équestre...)

A - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Pour être constructible les terrains doivent avoir un accès sur une voie publique ou privée débouchant sur une voie publique, accès répondant à l'importance et à la destination des constructions et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A - ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EQUIPEMENT

Toute construction nouvelle dont la destination le nécessite doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité ou de télécommunication ou disposer d'installations conformes aux réglementations en vigueur.

Toute construction qui nécessite une épuration, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Le pétitionnaire fera réaliser une étude à la parcelle, et se conformera aux conclusions de cette étude. L'installation devra être conçue pour permettre son contrôle en toute circonstance.

A - ARTICLE 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

La superficie des terrains devra répondre aux exigences de l'étude de sol, pour permettre la réalisation des équipements d'assainissement individuel du terrain ou de l'ensemble des terrains composant une unité foncière.

A - ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- 35 m de l'axe des voies classées "voies à grande circulation",
- 15 m de l'axe des voies et chemins départementaux,
- 10 m de l'axe des voies et des chemins ouverts au public.

A - ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit en respectant une distance minimum de 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas d'extension, de surélévation et de restauration.

A - ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

A - ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

A - ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du point le plus haut du terrain naturel, au droit de la construction, à la basse-goutte ou gouttière est limitée à :

- 6 m (RDC + Combles) pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions
- 4 m pour les bâtiments annexes accolés ou isolés
- 10 m pour les bâtiments d'activités

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques en cas d'extension, de surélévation et de restauration.

A - ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A .11.1 - Aspect général - niveau d'implantation

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, aux sites ou aux paysages. Le niveau d'implantation des constructions et le mode de fondement devant en assurer une parfaite stabilité dans le temps, une étude de sol peut être exigée afin de vérifier l'aptitude du terrain à recevoir une construction.

A .11.2 - Aspect architectural

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti.

A .11.3 - Clôtures et portails

Pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures devront respecter les règles prescrites en zone U.

Pour les clôtures agricoles, elles seront de type agricole répondant aux nécessités de l'activité, et traitées avec simplicité.

A - ARTICLE 12 – CAPACITE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

A - ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans son environnement et dans le paysage de quelque point de vue qu'on la considère.

A - ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Zone N dite zone naturelle

CARACTERES GENERAUX DE LA ZONE

Conformément à l'Article R. 123.8 du code de l'urbanisme, cette zone est une zone naturelle et forestière qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, de ses milieux naturels, de ses paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle comprend notamment les massifs forestiers et les vallons inondables. En site urbain, elle comprend les vallons et les zones de jardins.

Compte tenu du troisième alinéa de l'article R 123.8, sont définis des secteurs Nb où se trouve l'habitat dispersé et les constructions d'origine agricole dites «écarts» spécifique de l'occupation des sols en Sologne. Ces écarts ne sont pas équipés de tous les réseaux publics et notamment de l'assainissement collectif. Ils font l'objet de règles particulières afin de limiter leur capacité d'accueil tout en confortant les ensembles bâtis existants sans toutefois que cela constitue une incitation à la multiplication des points bâtis isolés.

En outre, un secteur Nc est créé au niveau du lieu-dit Château-Gabillon, au sein duquel l'exploitation des carrières est autorisée.

N - ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

- Toute construction non prévue à l'article 2 ;
- Toute installation susceptible de présenter un danger ou d'entraîner des nuisances ou insalubrités pouvant causer des dommages ou troubles aux personnes et aux éléments naturels, à l'exception dans le secteur Nc des carrières et des constructions et installations qui leur sont nécessaires ;
- Toute construction ou équipement nouveau de nature à mettre en cause l'écoulement des eaux ou la qualité des milieux dans les vallons exposés ou non aux risques d'inondation ;
- Toute construction ou aménagement voué à des activités de type industriel et commercial ou susceptible de produire de façons significatives bruits, odeurs, fumées ou rejets incompatibles avec la proximité d'habitations, à l'exception dans le secteur Nc des carrières et des constructions et installations qui leur sont nécessaires ;
- Tout stationnement individuel de caravane, en dehors des aires d'accueil telles que définies au Schéma Départemental.

N - ARTICLE 2 – OCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises dans le secteur Nc que:

- Les carrières et les constructions et installations qui leur sont nécessaires.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, ...).

Ne sont admis dans le reste de la zone N que:

- Les constructions et les habitations liées à l'activité agricole.
- Les constructions nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel et forestier.
- L'aménagement, la reconstruction, et l'extension limitée des constructions traditionnelles existantes aux fins d'habitation en vue de préserver un patrimoine bâti existant de qualité.
- Les petites constructions, abris pour animaux, abris de pêche ne devant pas excéder 20 m², les bâtiments utilitaires nécessaires aux activités et réalisés avec des matériaux de qualité.
- Les étangs destinés à l'irrigation, à l'aquaculture et aux loisirs ou faisant partie intégrante d'un équipement ouvert au public d'intérêt général. Seuls pourront être autorisés ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu rural.
- Les équipements publics d'intérêt général.

Sont en outre admis dans le secteur Nb :

- L'aménagement, la reconstruction et l'extension des constructions traditionnelles existantes aux fins d'accueil ou d'hébergement pour des activités ouvertes au public.
- La construction d'habitation nouvelle nécessaire à l'activité agricole ou de tourisme vert dans la mesure où les bâtiments existants ne peuvent satisfaire ce besoin.
- Les installations de camping et de caravanning, les équipements sportifs et de loisirs en complément normal d'une activité ou en complément normal d'une habitation.

N - ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Pour être constructible les terrains doivent avoir un accès sur une voie publique ou privée débouchant sur une voie publique. Accès répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

N - ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EQUIPEMENT

Toute construction nouvelle dont la destination le nécessite doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité ou de télécommunication ou disposer d'installations conformes aux réglementations en vigueur.

Toute construction qui nécessite une épuration, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Le pétitionnaire fera réaliser une étude à la parcelle et se conformera aux conclusions de cette étude. L'installation devra être conçue pour permettre son contrôle en toute circonstance.

N - ARTICLE 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

La superficie des terrains devra répondre aux exigences de l'étude de sol pour permettre la réalisation des équipements d'assainissement individuel du terrain ou de l'ensemble des terrains composant une unité foncière.

N - ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- 35 m de l'axe des voies classées "voies à grande circulation",
- 15 m de l'axe des voies et chemins départementaux,
- 10 m de l'axe des voies et des chemins ouverts au public.

N - ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m.

N - ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet.

N - ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

N - ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments utilitaires admis dans la zone ne doit pas excéder 10m au faîtage.

Des dispositions différentes pouvant toutefois être accordées pour des raisons techniques liées à l'activité.

Règles particulières aux secteurs Nb :

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du point le plus haut du terrain naturel, au droit de la construction, à la basse-goutte ou gouttière est limitée à :

- 6 m (RDC + Combles) pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions
- 4 m pour les bâtiments annexes accolés ou isolés
- 10 m pour les bâtiments d'activités

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques en cas d'extension, de surélévation et de restauration.

N - ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

N .11.1 - Aspect général - niveau d'implantation

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à réhabiliter ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des ensembles bâtis ou aux paysages. Le niveau d'implantation des constructions et le mode de fondement devant en assurer une parfaite stabilité dans le temps, une étude de sol peut être exigée afin de vérifier l'aptitude du terrain à recevoir une construction.

N .11.2 - Aspect architectural

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti.

Règles particulières aux secteurs Nb :

Les constructions devront respecter les règles prescrites en zone U - Article U.11.2 – Aspect architectural.

N .11.3 - Clôtures et portails

Pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures devront respecter les règles prescrites en zone U - Article U.11.3.

Pour les clôtures à usage agricole elles seront de type agricole ou forestier répondant aux nécessités de l'activité et traitées avec simplicité.

N - ARTICLE 12 – CAPACITES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

N - ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans son environnement et dans le paysage de quelque point de vue qu'on la considère.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

N - ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.