



COMMUNE D'ARTENAY
DEPARTEMENT DU LOIRET

Pièce
n°2.02

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Modification n°2 du PLU
11.09.2012



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 16.12.2009	Révisions PLU	Modifications PLU 21.09.2010 11.09.2012	Mises à jour PLU

Sur la base du PLU élaboré par PH.VERDIER, urbaniste

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	p.3
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	p.5
Zone UA	p.5
Zone UB.....	p.10
Zone UC.....	p.16
Zone UX.....	p.22
Zone UXA.....	p.27
Zone UXB.....	p.31
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	p.35
Zone 1AU.....	p.35
Zone 2AU.....	p.41
Zone AUX.....	p.43
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	p.51
Zone A.....	p.51
Zone AP.....	p.56

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ARTENAY.

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 R111-1 à R111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 rappelés ci-dessous qui restent applicables.

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 R111-4

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

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-01 et L110-02 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

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

2-2 Les règles de ce PLU se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

2-3 S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions concentrant 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 par la liste et les plans des servitudes annexés au PLU.

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.

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

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UC
- la zone UX
- la zone UXA
- la zone UXB

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

- la zone 1AU
- la zone 2AU
- la zone AUX

Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- la zone A
- la zone AP

3-2 Figurent également sur le plan de zonage :

- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La liste des emplacements réservés constituant la pièce n°2.3 du PLU.

- les terrains classés par le plan d'occupation des sols comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; la liste des Espaces Boisés Classés (EBC) constituant la pièce n°2.4 du PLU.

Article 4 : Adaptations mineures

Les adaptations mineures des règles 2 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 son sans effet à leur égard.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère et destination de la zone UA

Cette zone correspond au tissu ancien de la commune, principalement situé à l'intérieur des mails. Elle est composée d'habitations, de commerces et de services. Les bâtiments y sont implantés avec une relative densité, le plus souvent en ordre continu. L'orientation du PADD vise à conforter la vocation actuelle de la zone en préservant son caractère.

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

Rappels :

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans toute la zone.
- 4- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 5- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1-1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, et les installations classées incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques.
- 1-2 Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la zone.
- 1-3 Les constructions à usage agricole, sauf l'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, odeurs, fumées), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1-4 Les lotissements à usage d'activités industrielles
- 1-5 Les caravanes isolées
- 1-6 Les terrains de caravanes

1-7 Les terrains de camping

1-8 Les carrières

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

2-1 Sont admis :

- 2.1.1 Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA1.
- 2.1.2 Les lotissements à usage d'habitation

2-2 Sont admis sous condition :

- 2.2.1 Sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage, les installations et travaux divers définis aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2.2.2 Sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, les extensions et modifications des installations classées existantes et la création des installations classées indispensables à la vie et à l'activité de la zone.
- 2.2.3 Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, sous réserve de leur bonne insertion urbaine et paysagère.
- 2.2.4 De plus, les constructions doivent satisfaire aux conditions de la réglementation en vigueur relatives aux mesures de protections contre le bruit des infrastructures de transports, dont le classement figure en annexe.

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 voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin 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.

Article UA 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 nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Assainissement :

a) Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur le réseau d'égouts public par des canalisations souterraines et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, excavations ou égouts pluviaux... est interdite.

b) Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. L'évacuation des eaux pluviales au réseau public ou vers des caniveaux, fossés... se fera selon les prescriptions des services compétents.

4-3 Electricité :

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

4-4 Télécommunications :

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

Article UA 5 : Surface maximale des terrains constructibles

Pas de règle particulière.

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

6-1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

6-2 Cette règle générale ne s'applique pas exceptionnellement si :

- la construction projetée se trouve dans le prolongement de constructions existantes implantées différemment ;
- la configuration du parcellaire rend impossible une telle implantation ;
- il s'agit d'ouvrages de transport ou de distribution d'énergie électrique.

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

7-1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur une ou deux limites séparatives latérales,
- soit en retrait de la limite séparative, à condition que tout point de la construction soit à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

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

- 7-2 Les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées ou de ventilation, ainsi que les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UA 9 : Emprise au sol

Pas de règle particulière.

Article UA 10 : Hauteur des constructions

- 10-1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un léger remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10-2 Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (UA7 et UA8), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Article UA 11 : Aspect extérieur

- 11-1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent PLU.
- 11-2 Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du niveau général du sol environnant tel que défini à l'article 10.1 et relevé au milieu de la façade.
- 11-3 Les garages en sous-sol sont interdits.
- 11-4 Matériaux et aspect des parois des constructions
L'aspect, la teinte et la finition des matériaux apparents sur les façades devront être discrets et choisis par référence aux enduits à la chaux naturelle ou aux bardages bois de tradition dans la région de Beauce.
Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées, notamment pour les vitrines, vérandas et construction annexes, en vue de permettre une meilleure composition d'ensemble.
- 11-5 Matériaux et aspect des toitures
Les constructions seront couvertes soit en ardoises naturelles ou matériaux similaires, soit en tuiles ou matériaux similaires. La pente de la toiture devra respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les fenêtres de toit,
- les dispositifs de captage d'énergie solaire,
- les toitures de véranda, d'annexes ou de bâtiments non destinés à l'habitation qui devront être intégrés dans une composition d'ensemble.
- les extensions limitées
- et dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant lui-même des caractéristiques différentes.

Les parties non vitrées éventuellement réalisées en matériaux industriels devront être de teinte sombre et harmonisées avec celles de la toiture principale.

11-6 Les clôtures devront être réalisées en matériaux sobres, simples et de teinte assortie aux matériaux de la construction principale.

Pour les clôtures sur rue, la pose de plaque ciment et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings...) sont interdits.

Article UA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place par tranche de 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle un minimum de deux places par logement.

Pour les constructions à usage commercial de plus de 200m² de surface totale de plancher et pour les constructions à usage de bureaux, 60% de la surface totale de plancher.

Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

Article UA 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

13-1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13-2 Les surfaces libres de constructions notamment les aires de stationnement doivent être plantées.

13-3 Dans les lotissements importants, des espaces verts collectifs devront être aménagés et considérés comme des éléments déterminants de la composition du lotissement.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas prévu de coefficient d'occupation du sol.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère et destination de la zone UB

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux extensions de l'urbanisation depuis les années 50 au nord et au sud du bourg ancien, ainsi que dans le hameau d'Autroche. Cette zone à dominante pavillonnaire comprend également des logements sociaux et une bonne part des services publics de la commune (écoles, gymnase, collège, piscine...).

L'objectif du PADD est de conforter la vocation actuelle de la zone en permettant éventuellement une densification modérée.

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

Rappels :

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 4- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1-1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, et les installations classées incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques.
- 1-2 Les constructions à usage agricole, sauf l'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, odeurs, fumées), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1-3 Les terrains de camping et de caravanning et les caravanes isolées
- 1-4 Les carrières

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

2-1 Sont admis :

- 2.1.1 Les constructions de quelque destination que ce soit, et les lotissements, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB1, et sous réserve des limitations apportées par la servitude instituée autour du magasin d'engrais de

l'entreprise Tereos (périmètre « Z2 » : ERP interdits, habitations limitées à 10 logements/ha), et par l'annexe relative à la maîtrise des risques d'accidents générés par le pipe line Orléans Coignières.

2-2 Sont admis sous condition :

- 2.2.1 Sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage, les installations et travaux divers définis aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2.2.2 Sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, les extensions et modifications des installations classées existantes et la création des installations classées indispensables à la vie et à l'activité de la zone.
- 2.2.3 Sous réserve de leur bonne insertion urbaine et paysagère, les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

2-3 De plus, les constructions doivent satisfaire aux conditions de la réglementation en vigueur relatives aux mesures de protections contre le bruit des infrastructures de transports, dont le classement figure en annexe.

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 voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin 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.

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 nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Assainissement :

a) Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur le réseau d'égouts public par des canalisations souterraines et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, excavations ou égouts pluviaux... est interdite.

b) Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. En outre, le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle après travaux devra être inférieur à 70%.

4-3 Electricité :

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

4-4 Télécommunications :

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

Article UB 5 : Surface maximale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Si elles sont implantées en retrait, celui-ci devra être de 5 mètres au moins à partir de l'alignement.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux opérations groupées d'habitat ayant fait l'objet d'un plan de masse, aux équipements publics, ainsi qu'aux extensions du bâti existant avec une implantation différente, ni aux ouvrages de transport ou de distribution d'énergie électrique.

En outre, cette règle ne s'applique pas à l'alignement sur les voies piétonnes.

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

7.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur une ou deux limites séparatives latérales,

- soit en retrait de la limite séparative, à condition que tout point de la construction soit à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

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

7.3 Les éoliennes devront être implantées à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à la hauteur totale de l'installation.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 60% de la surface du terrain.

Article UB 10 : Hauteur des constructions

- 10-1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un léger remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- 10-2 Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UB6, UB7 et UB8), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.
- 10-3 Installations de faible emprise : outre la limitation de hauteur résultant de leur implantation (art UB7 et UB8), la hauteur des installations de faible emprise telles que les antennes de télécommunications, éoliennes domestiques... ne doit pas excéder 15 mètres. Des mesures particulières pouvant être autorisées ou imposées eu égard à la sécurité et la tranquillité du voisinage.

Article UB 11 : Aspect extérieur

- 11-1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent PLU.
- 11-2 Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du niveau général du sol environnant tel que défini à l'article 10.1 et relevé au milieu de la façade.
- 11-3 Matériaux et aspect des parois des constructions
L'aspect, la teinte et la finition des matériaux apparents sur les façades devront être discrets et choisis par référence aux enduits à la chaux naturelle ou aux bardages bois de tradition dans la région de Beauce.
Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées, notamment pour les vitrines, vérandas et construction annexes, en vue de permettre une meilleure composition d'ensemble.
- 11-4 Matériaux et aspect des toitures
Les constructions seront couvertes soit en ardoises naturelles ou matériaux similaires, soit en tuiles ou matériaux similaires. La pente de la toiture devra respecter une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les fenêtres de toit,
- les dispositifs de captage d'énergie solaire,
- les toitures de véranda, d'annexes ou de bâtiments non destinés à l'habitation qui devront être intégrés dans une composition d'ensemble.
- les extensions limitées
- et dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant lui-même des caractéristiques différentes.

Les parties non vitrées éventuellement réalisées en matériaux industriels devront être de teinte sombre et harmonisées avec celles de la toiture principale.

- 11-5 Les clôtures devront être réalisées en matériaux sobres, simples et de teinte assortie aux matériaux de la construction principale. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Pour les clôtures sur rue, la pose de plaque ciment et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings...) sont interdits.

Article UB 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place par tranche de 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle un minimum de deux places par logement.

Pour les constructions à usage commercial de plus de 200m² de surface totale de plancher et pour les constructions à usage de bureaux, 60% de la surface totale de plancher.

Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

Article UB 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

- 13-1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13-2 Les surfaces libres de constructions notamment les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13-3 Dans les lotissements importants, des espaces verts collectifs devront être aménagés et considérés comme des éléments déterminants de la composition du lotissement.
- 13-4 Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

Toutefois, à l'intérieur du périmètre de la servitude « Z2 » instituée autour du magasin d'engrais de l'entreprise TEREOS (sucrierie distillerie), la densité des habitations est limitée à 10 logements/ha.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

Caractère et destination de la zone UC

Il s'agit de la partie Nord de la zone d'activités située au Sud de bourg ancien, entre la voie ferrée et la déviation de la RN 20, ainsi que d'un petit secteur proche du hameau d'Autroche. L'objectif du PADD et des orientations particulières d'aménagement de ce secteur sont de l'intégrer progressivement dans la zone réservée à l'habitation, en utilisant au mieux les friches industrielles disponibles et en encourageant une reconversion des secteurs d'activités vers l'habitat, les équipements publics, les commerces et activités artisanales de proximité.

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

Rappels :

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 4- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1-1 Les constructions à usage industriel ou commercial, et les installations classées incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, sauf l'extension limitée des constructions existantes (ordre de grandeur de 5% à 10% de la SHON existante maximum).
- 1-2 Les constructions à usage commercial de plus de 200m² de SHON
- 1-3 Les constructions à usage agricole, sauf l'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, odeurs, fumées), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1-4 Les terrains de camping, les caravanes isolées et les terrains de caravanes
- 1-5 Les carrières

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

2-1 Sont admis :

- 2.1.1 Les constructions de quelque destination que ce soit, et les lotissements, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UC1, et sous réserve du respect des orientations particulières d'aménagement de la zone.

2-2 Sont admis sous condition :

- 2.2.1 Sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage, les installations et travaux divers définis aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2.2.2 Sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, les extensions et modifications des installations classées existantes et la création des installations classées indispensables à la vie et à l'activité de la zone.
- 2.2.3 Sous réserve de leur bonne insertion urbaine et paysagère, les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

2-3 De plus, les constructions doivent satisfaire aux conditions de la réglementation en vigueur relatives aux mesures de protections contre le bruit des infrastructures de transports, dont le classement figure en annexe.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 : Accès et voirie

- 3-1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin 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.

Article UC 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 nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Assainissement :

a) Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur le réseau d'égouts public par des canalisations souterraines et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, excavations ou égouts pluviaux... est interdite. Les eaux usées industrielles doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur, et selon les directives des services compétents.

b) Eaux pluviales :

L'aménagement des terrains ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers les dispositifs récepteurs prévus à cet effet. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration peuvent être exigés en vue de limiter le débit des effluents vers ces dispositifs récepteurs.

L'évacuation des eaux des parcs de stationnement, aires de stockage, et plus généralement des eaux pluviales susceptibles d'entraîner une pollution des milieux récepteurs est soumise à un prétraitement approprié.

Le coefficient d'imperméabilisation du terrain après travaux devra être inférieur à 70% sauf sur les parcelles inférieures à 200m².

4-3 Electricité :

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

4-4 Télécommunications :

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

Article UC 5 : Surface maximale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Si elles sont implantées en retrait, celui-ci devra être de 5 mètres au moins à partir de l'alignement.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux opérations groupées d'habitat ayant fait l'objet d'un plan de masse, aux équipements publics, ainsi qu'aux extensions du bâti existant avec une implantation différente, ni aux ouvrages de transport ou de distribution d'énergie électrique.

En outre, cette règle ne s'applique pas à l'alignement sur les voies piétonnes.

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

7.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur une ou deux limites séparatives latérales,

- soit en retrait de la limite séparative, à condition que tout point de la construction soit à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

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

7.3 Les éoliennes devront être implantées à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à la hauteur totale de l'installation.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UC 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 60% de la surface du terrain.

Article UC 10 : Hauteur des constructions

10-1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un léger remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10-2 Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UC6, UC7 et UC8), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

10-3 Installations de faible emprise : outre la limitation de hauteur résultant de leur implantation (art UC7 et UC8), la hauteur des installations de faible emprise telles que les antennes de télécommunications, éoliennes domestiques, ouvrages de transport ou de distribution d'énergie électrique... ne doit pas excéder 15 mètres. Des mesures particulières pouvant être autorisées ou imposées eu égard à la sécurité et la tranquillité du voisinage.

Article UC 11 : Aspect extérieur

11-1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent PLU.

11-2 Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du niveau général du sol environnant tel que défini à l'article 10.1 et relevé au milieu de la façade.

11-3 Matériaux et aspect des parois des constructions

L'aspect, la teinte et la finition des matériaux apparents sur les façades devront être discrets et choisis par référence aux enduits à la chaux naturelle ou aux bardages bois de tradition dans la région de Beauce.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées, notamment pour les vitrines, vérandas et construction annexes, en vue de permettre une meilleure composition d'ensemble.

11-4 Matériaux et aspect des toitures

Les constructions seront couvertes soit en ardoises naturelles ou matériaux similaires, soit en tuiles ou matériaux similaires.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les fenêtres de toit,
- les dispositifs de captage d'énergie solaire,
- les toitures de terrasses, de vérandas, d'annexes ou de bâtiments non destinés à l'habitation qui devront être intégrés dans une composition d'ensemble.
- les extensions limitées
- et dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant lui-même des caractéristiques différentes.

Les parties non vitrées éventuellement réalisées en matériaux industriels devront être de teinte sombre et harmonisées avec celles de la toiture principale.

11-5 Les clôtures devront être réalisées en matériaux sobres, simples et de teinte assortie aux matériaux de la construction principale. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Pour les clôtures sur rue, la pose de plaque ciment et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings...) sont interdits.

Article UC 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle un minimum de deux places par logement.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200m² de surface totale de plancher et pour les constructions à usage de bureaux, 60% de la surface totale de plancher.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

Article UC 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

13-1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

- 13-2 Les surfaces libres de constructions notamment les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13-3 Dans les lotissements importants, des espaces verts collectifs devront être aménagés et considérés comme des éléments déterminants de la composition du lotissement.
- 13-4 Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UX

Caractère et destination de la zone UX

Cette zone est actuellement occupée par les principales activités économiques de la commune situées au Nord du Bourg (sucrierie distillerie), au Sud (activités diverses) et à proximité de l'échangeur autoroutier (logistique).

Elle est destinée à la poursuite, au développement ou au renouvellement d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux, à l'exclusion de l'habitat et des commerces de détail.

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

Rappels :

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 4- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1-1 Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.1.2
- 1-2 Les lotissements à usage d'habitation
- 1-3 les terrains de caravanes et de camping
- 1-4 les caravanes isolées
- 1-5 Les parcs de loisirs
- 1-6 Les carrières

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

2-1 Ne sont admis que :

- 2.1.1 Les constructions à usage industriel, et d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureaux et les installations classées relevant de ces usages sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UX1, ainsi que les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
 - 2.1.2 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements visés ci-dessus.
 - 2.1.3 Les installations et travaux divers définis aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme à l'exception des parcs de loisirs.
 - 2.1.4 Les lotissements à usage d'activités
 - 2.1.5 Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- 2-2 De plus, les constructions doivent satisfaire aux conditions de la réglementation en vigueur relatives aux mesures de protections contre le bruit des infrastructures de transports, dont le classement figure en annexe.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 : Accès et voirie

- 3-1 Les voiries nouvelles publiques ou privées desservant les lotissements ou ensemble de constructions à usage industriel doivent avoir une largeur de plateforme de 12 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres au minimum. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.
- 3-2 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 qu'une bonne visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

- 4-1 Alimentation en eau :
 - 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 logement, cantine, bureaux... doivent être alimentées en eau et raccordées au réseau public.
- 4-2 Assainissement :
 - 4.2.1 Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques doivent être conduites par des canalisations souterraines vers les dispositifs d'évacuation et de traitement conformes aux exigences des textes en vigueur et suivant les indications des services compétents.

4.2.2 Eaux usées industrielles :

Les installations industrielles doivent rejeter leurs eaux usées au réseau public d'assainissement, sous réserve que la capacité dudit réseau le permette, tant pour la quantité que pour la composition desdits effluents.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité, propriétaire des 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 possible sur le 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.

b) Eaux pluviales :

L'aménagement des terrains ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers les dispositifs récepteurs prévus à cet effet. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration peuvent être exigés en vue de limiter le débit des effluents vers ces dispositifs récepteurs.

L'évacuation des eaux des parcs de stationnement, aires de stockage, et plus généralement des eaux pluviales susceptibles d'entraîner une pollution des milieux récepteurs est soumise à un prétraitement approprié.

4-3 Electricité :

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

4-4 Télécommunications :

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

Article UX 5 : Surface maximale des terrains constructibles

Néant

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

6-1 Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, toute construction doit être implantée au-delà de cette marge.

6-2 A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement et à 10 mètres de l'axe des voies, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, transformateurs et ouvrages de transport ou de distribution d'énergie électrique...

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

- 7-1 La distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5m. Cette distance minimale est portée à 15m lorsque la limite sépare la zone industrielle d'une zone d'habitation.
- 7-2 Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, ouvrages de transport ou de distribution d'énergie électrique... ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

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

Les constructions non contigües doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4m.

Article UX 9 : Emprise au sol

Néant

Article UX 10 : Hauteur des constructions

Dans la partie de la zone UX située au nord du bourg, il n'est pas fixé de limitation de hauteur. Dans les autres parties de la zone, la hauteur est limitée à 11m. Cette hauteur peut être portée à 15m sur une surface n'excédant pas 10% de l'emprise au sol du bâtiment. Les ouvrages techniques de faible emprise peuvent éventuellement avoir une hauteur plus élevée, sous réserve que leur aspect soit compatible avec la préservation des paysages d'entrée de ville.

Article UX 11 : Aspect extérieur

- 11-1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent PLU.
- 11-2 Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée. Le traitement des différentes faces sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation et des zones réservées aux espaces libres et plantés. Les parties de bâtiment donnant sur la voie publique et la voie principale à l'intérieur de la zone devront être traitées comme façade.
- 11-3 Clôtures : lorsqu'une clôture sur rue est nécessaire, elle doit être sobre, de forme simple et de couleur discrète.
- Les clôtures en plaques de ciment sont interdites.

Article UX 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté. En outre, il est exigé la réalisation de

dispositifs correspondant aux besoins de stationnement des deux roues motorisés ou non correspondant aux besoins générés par la construction.

Article UX 13 : Espaces libres - plantations

- 13-1 Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés.
- 13-2 Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement seront obligatoirement engazonnées à concurrence de 10% de la surface parcellaire au moins. Le nombre minimum d'arbres à planter sera d'un arbre de haute tige pour 100m² de surface engazonnée.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UXA

Caractère et destination de la zone UXA

Cette zone constitue la partie visible en entrée de ville, des installations industrielles ou commerciales situées au Nord de l'agglomération d'ARTENAY (sucrierie distillerie notamment).

A ce titre, elle comporte des prescriptions spécifiques destinées à garantir la qualité visuelle de l'entrée de l'agglomération.

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

Rappels :

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 4- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Article UXA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1-1 Les constructions à usage d'habitation
- 1-2 Les lotissements à usage d'habitation
- 1-3 les terrains de caravanes et de camping
- 1-4 les caravanes isolées
- 1-5 Les parcs de loisirs
- 1-6 Les carrières

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

Ne sont admis que :

Les constructions à usage industriel, de commerce et d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureaux et les installations classées relevant de ces usages sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UXA1, ainsi que les ouvrages de transport ou de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils s'intègrent dans un plan d'ensemble de composition paysagère d'entrée de ville.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UXA 3 : Accès et voirie

- 3-1 Aucun accès aux installations à usage industriel, au commerce et artisanat, aux entrepôts commerciaux, aux bureaux et installations classées n'est autorisé sur la RN20.
- 3-2 Les voiries nouvelles publiques ou privées desservant les lotissements ou ensemble de constructions à usage industriel doivent avoir une largeur de plateforme de 12 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres au minimum. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des poids lourds avec remorques.
- 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 qu'une bonne visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.

Article UXA 4 : Desserte par les réseaux

4-1 Alimentation en eau :

- 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 logement, cantine, bureaux... doivent être alimentées en eau et raccordées au réseau public.

4-2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques doivent être conduites par des canalisations souterraines vers les dispositifs d'évacuation et de traitement conformes aux exigences des textes en vigueur et suivant les indications des services compétents.

4.2.2 Eaux usées industrielles :

Les installations industrielles doivent rejeter leurs eaux usées au réseau public d'assainissement, sous réserve que la capacité dudit réseau le permette, tant pour la quantité que pour la composition desdits effluents.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité, propriétaire des 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 possible sur le 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.

b) Eaux pluviales :

L'aménagement des terrains ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers les dispositifs récepteurs prévus à cet effet. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration peuvent être exigés en vue de limiter le débit des effluents vers ces dispositifs récepteurs.

L'évacuation des eaux des parcs de stationnement, aires de stockage, et plus généralement des eaux pluviales susceptibles d'entraîner une pollution des milieux récepteurs est soumise à un prétraitement approprié.

Le coefficient d'imperméabilisation du terrain après travaux devra être inférieur ou égal à 70%. Pour les installations existantes dont le coefficient est supérieur à ce chiffre, les travaux menés ne devront pas avoir pour effet de l'augmenter.

4-3 Electricité :

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

4-4 Télécommunications :

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

Article UXA 5 : Surface maximale des terrains constructibles

Pas d'observations particulières.

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

6-1 Les installations industrielles telles que aires de stockage temporaires, cuves, bâtiments industriels... seront situées en deçà de la marge de recul indiquée au plan et matérialisée par la clôture.

Une implantation particulière pourra être autorisée ou imposée afin de permettre une meilleure composition d'ensemble.

L'espace situé entre la marge de recul matérialisée par la clôture et la limite de propriété sera engazonné, conformément à la coupe de principe ci-dessous et au schéma des dispositions obligatoires annexé au présent règlement.

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

7-1 La distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5m.

7-2 Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, ouvrages de transport ou de distribution d'énergie électrique... ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4m.

Article UXA 9 : Emprise au sol

Pas d'observation particulière.

Article UXA 10 : Hauteur des constructions

- 10-1 La hauteur hors sol des installations d'épuration éventuelles sera limitée à 1.5m hors sol naturel sauf pour des superstructures légères de faible emprise.
- 10-2 La hauteur hors sol naturel des cuves de stockage, installations industrielles et ouvrages de transport ou distribution d'énergie électrique est limitée à 20m, sauf pour des superstructures légères de faible emprise.

Article UXA 11 : Aspect extérieur

- 11-1 Les façades vues depuis la RN20 et les accès extérieurs à la zone feront l'objet d'un traitement spécifique (matériaux, couleurs, volumes) conforme au schéma des dispositions obligatoires joint au présent règlement et au nuancier ci-dessous.

Des dispositions particulières pourront être autorisées ou imposées afin de permettre une meilleure composition de l'ensemble.

- 11-2 Clôtures

L'implantation, la nature (partie pleine, partie transparente, partie végétalisée) et le traitement (matériaux, couleurs, volumes) des clôtures seront conformes au schéma des dispositions obligatoires joint au présent règlement et au nuancier ci-dessous.

Des dispositions particulières pourront être autorisées ou imposées afin de permettre une meilleure composition de l'ensemble.

Article UXA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

Les zones de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 10 places de stationnement.

Article UXA 13 : Espaces libres - plantations

Les espaces extérieurs et plantations seront conformes au plan des dispositions obligatoires annexé au présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UXA 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UXB

Caractère et destination de la zone UXB

Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques, dans le cadre d'un projet d'ensemble d'entrée de ville, compatible avec la proximité du moulin.

A ce titre, elle comporte des prescriptions spécifiques destinées à valoriser et protéger les espaces à proximité du moulin, et à garantir la qualité visuelle de l'entrée de ville.

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

Rappels :

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 4- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Article UXB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1-1 Les constructions à usage d'habitation
- 1-2 Les lotissements à usage d'habitation
- 1-3 les terrains de caravanes et de camping
- 1-4 les caravanes isolées
- 1-5 Les parcs de loisirs
- 1-6 Les carrières

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

Ne sont admises que les constructions à usage industriel, de commerce et d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureaux et les installations classées relevant de ces usages, ainsi que les ouvrages de transport ou de distribution d'énergie électrique, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UXB1. De plus, les constructions doivent satisfaire aux conditions de la réglementation en vigueur relative aux mesures de protection contre le bruit des infrastructures de transport, dont le classement figure en annexe.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UXB 3 : Accès et voirie

- 3-1 Aucun accès aux installations à vocation économique n'est autorisé sur la bretelle A10 et la RD 954.
- 3-2 Les voiries nouvelles publiques ou privées desservant les lotissements ou ensemble de constructions à usage industriel doivent avoir une largeur de plateforme de 12 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres au minimum. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des poids lourds avec remorques.
- 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 qu'une bonne visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.

Article UXB 4 : Desserte par les réseaux

4-1 Alimentation en eau :

- 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 logement, cantine, bureaux... doivent être alimentées en eau et raccordées au réseau public.

4-2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques doivent être conduites par des canalisations souterraines vers les dispositifs d'évacuation et de traitement conformes aux exigences des textes en vigueur et suivant les indications des services compétents.

4.2.2 Eaux usées industrielles :

Les installations industrielles doivent rejeter leurs eaux usées au réseau public d'assainissement, sous réserve que la capacité dudit réseau le permette, tant pour la quantité que pour la composition desdits effluents.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité, propriétaire des 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 possible sur le 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.

b) Eaux pluviales :

L'aménagement des terrains ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers les dispositifs récepteurs prévus à cet effet. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration peuvent être exigés en vue de limiter le débit des effluents vers ces dispositifs récepteurs.

L'évacuation des eaux des parcs de stationnement, aires de stockage, et plus généralement des eaux pluviales susceptibles d'entraîner une pollution des milieux récepteurs est soumise à un prétraitement approprié.

Le coefficient d'imperméabilisation du terrain après travaux devra être inférieur ou égal à 70%. Pour les installations existantes dont le coefficient est supérieur à ce chiffre, les travaux menés ne devront pas avoir pour effet de l'augmenter.

4-3 Electricité :

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

4-4 Télécommunications :

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

Article UXB 5 : Surface maximale des terrains constructibles

Pas de règle particulière.

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

6-1 Les installations industrielles telles qu'aires de stockage temporaires, cuves, bâtiments industriels... seront situées au-delà de la marge de recul indiquée au plan. En deçà de cette marge, pourraient être autorisés les aménagements paysagers intégrant le cas échéant les voiries, les parkings, les réseaux divers et les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

Une implantation particulière pourra être autorisée ou imposée afin de permettre une meilleure composition d'ensemble.

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

7-1 Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales lorsque la façade sur rue est inférieure à 80m.

7-2 Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5m.

7-3 Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, ouvrages de transport ou de distribution d'énergie électrique... ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4m.

Article UXB 9 : Emprise au sol

Néant.

Article UXB 10 : Hauteur des constructions

- 10-1 La hauteur des constructions et installations est mesurée à partir du point le plus élevé du sol naturel, jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10-2 La hauteur hors sol des constructions et installations mesurée comme indiquée ci-dessus est limitée à 11 mètres. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres sur une surface n'excédant pas 10% de l'emprise au sol du bâtiment. Les ouvrages techniques de faible emprise, les cheminées et autres superstructures peuvent éventuellement avoir une hauteur plus élevée, sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec la préservation du paysage d'entrée de ville.

Article UXB 11 : Aspect extérieur

Les façades et les clôtures des bâtiments feront l'objet d'un traitement spécifique (matériaux, couleurs, volumes), compatible avec un projet d'ensemble d'aménagement des abords du moulin.

Article UXB 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

En outre, il est exigé la réalisation de dispositifs correspondant aux besoins de stationnement des deux roues motorisés ou non, générés par la construction.

Article UXB 13 : Espaces libres - plantations

Les aires de stationnement doivent être accompagnées de plantations à raison d'une moyenne de 2 arbres pour 10 places de stationnement. Les surfaces non bâties et non aménagées en circulations et aires de stationnement ou de manœuvre seront obligatoirement engazonnées et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de surface engazonnée.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UXB 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0.6

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Caractère et destination de la zone 1AU

La zone 1AU est composée de différents secteurs actuellement non équipés et ne pouvant être urbanisés en l'état : deux secteurs enclavés sont situés au Nord et au Sud du centre bourg, et un secteur est situé aux abords du hameau d'Autroche. Ce dernier secteur, bien qu'affecté par la présence de lignes électriques limitant les possibilités d'urbanisation, peut accueillir de l'habitat ou certaines activités économiques. Il s'agit des principaux sites de développement à moyen terme de l'habitat définis par le PADD. L'urbanisation de ces secteurs doit se faire exclusivement sous forme d'opérations d'ensemble respectant le PADD et les Orientations Particulières d'Aménagement, et comportant la création des réseaux et infrastructures nécessaires.

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

Rappels :

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 4- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations non mentionnées à l'article 1AU2 et notamment :

- 1-1 Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, et les installations classées incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques.
- 1-2 Les constructions à usage agricole, sauf l'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, odeurs, fumées), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1-3 Les terrains de camping
- 1-4 Les carrières

- 1-5 Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont prévus par le schéma d'organisation d'ensemble de la zone.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 L'extension modérée des constructions existantes à condition que cette extension ne menace pas la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur définie par les orientations particulières d'aménagement.
- 2.1.2 Les lotissements à usage d'habitation (et permis de construire valant autorisation de diviser) à condition :
- qu'ils portent sur un terrain de dimension suffisante à moins qu'il ne s'agisse de la superficie restante à urbaniser dans la zone ;
 - qu'ils constituent une tranche s'intégrant dans un schéma d'organisation d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement du secteur ;
 - que soient réalisés les équipements correspondants au programme, conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- 2.1.3 Les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, et parcs de stationnement à condition que leur implantation s'articule de façon cohérente avec un schéma d'organisation d'ensemble de la zone respectant les orientations particulières d'aménagement.
- 2.1.4 Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, sous réserve de leur bonne insertion urbaine et paysagère.
- 2-2 Dans le secteur d'Autroche, les constructions à usage d'habitation et les locaux d'activités où la présence de personnel est permanente ou fréquente ne sont admises que si elles sont implantées à plus de 30m des lignes électriques, hors des zones hachurées figurant au plan de zonage.
- 2-3 De plus, les constructions doivent satisfaire aux conditions de la réglementation en vigueur relatives aux mesures de protections contre le bruit des infrastructures de transports, dont le classement figure en annexe.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 : Accès et voirie

- 3-1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin 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.

Article 1AU 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 nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Dans le secteur 1AUa, les installations industrielles ou artisanales doivent être raccordées au réseau public s'il est susceptible de fournir les consommations prévisibles, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

4-2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées sur le réseau d'égout public par des canalisations souterraines et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires ; l'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, excavations ou égouts pluviaux est interdite.

4.2.2 Eaux usées industrielles :

Dans le secteur 1AUa, les installations industrielles ou artisanales doivent rejeter leurs eaux au réseau public d'assainissement après traitement préalable et sous réserve que la capacité dudit réseau le permette, tant pour la quantité que pour la composition desdits effluents.

A défaut de branchement possible sur le 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.

b) Eaux pluviales :

L'aménagement des terrains ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers les dispositifs récepteurs prévus à cet effet. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration peuvent être exigés en vue de limiter le débit des effluents vers ces dispositifs récepteurs.

L'évacuation des eaux des parcs de stationnement, aires de stockage, et plus généralement des eaux pluviales susceptibles d'entraîner une pollution des milieux récepteurs est soumise à un prétraitement approprié.

Le coefficient d'imperméabilisation du terrain après travaux devra être inférieur ou égal à 70%, sauf sur les parcelles inférieures à 200m².

4-3 Electricité :

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4-4 Télécommunications :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article 1AU 5 : Surface maximale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Si elles sont implantées en retrait, celui-ci devra être de 5 mètres au moins à partir de l'alignement.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux opérations groupées d'habitat ayant fait l'objet d'un plan de masse, aux équipements publics, aux ouvrages de transport ou de distribution d'énergie électrique, ainsi qu'aux extensions du bâti existant avec une implantation différente.

En outre, cette règle ne s'applique pas à l'alignement sur les voies piétonnes.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur une ou deux limites séparatives latérales,

- soit en retrait de la limite séparative, à condition que tout point de la construction soit à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

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

7.3 Les éoliennes devront être implantées à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à la hauteur totale de l'installation.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU 10 : Hauteur des constructions

10-1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un léger remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

- 10-2 Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles AU6, AU7 et AU8), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.
- 10-3 Installations de faible emprise : outre la limitation de hauteur résultant de leur implantation (art AU7 et AU8), la hauteur des installations de faible emprise telles que les antennes de télécommunications, éoliennes domestiques... ne doit pas excéder 15 mètres. Des mesures particulières pouvant être autorisées ou imposées eu égard à la sécurité et la tranquillité du voisinage.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

11-1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent PLU.

11-2 Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du niveau général du sol environnant tel que défini à l'article 10.1 et relevé au milieu de la façade.

11-3 Matériaux et aspect des parois des constructions

L'aspect, la teinte et la finition des matériaux apparents sur les façades devront être discrets et choisis par référence aux enduits à la chaux naturelle, aux bardages bois et au traitement des percements et des angles (fenêtre plus hautes de larges, jambages pierre ou brique...) de tradition dans la région de Beauce.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées, notamment pour les vitrines, vérandas et construction annexes, en vue de permettre une meilleure composition d'ensemble.

11-4 Matériaux et aspect des toitures

Les constructions seront couvertes soit en ardoises naturelles ou matériaux similaires, soit en tuiles ou matériaux similaires.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les fenêtres de toit,
- les dispositifs de captage d'énergie solaire,
- les toitures de terrasses, de vérandas, d'annexes ou de bâtiments non destinés à l'habitation qui devront être intégrés dans une composition d'ensemble.
- les extensions limitées
- et dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant lui-même des caractéristiques différentes.

Les parties non vitrées éventuellement réalisées en matériaux industriels devront être de teinte sombre et harmonisées avec celles de la toiture principale.

11-5 Clôtures :

Les clôtures pourront être végétales ou réalisées en matériaux sobres, simples et de teinte assortie aux matériaux de la construction principale. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Pour les clôtures sur rue, la pose de plaque ciment et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings...) sont interdits.

Article 1AU 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place par tranche de 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle un minimum de deux places par logement.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200m² de surface totale de plancher et pour les constructions à usage de bureaux, 60% de la surface totale de plancher.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.
- En outre, il est exigé la réalisation de dispositifs correspondant aux besoins de stationnement des 2 roues motorisés ou non, générés par la construction.

Article 1AU 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

- 13-1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13-2 Les surfaces libres de constructions notamment les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13-3 Dans les lotissements importants, des espaces verts collectifs devront être aménagés et considérés comme des éléments déterminants de la composition du lotissement.
- 13-4 Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AU

Caractère et destination de la zone 2AU

La zone 2AU est une zone agricole non équipée, réservée au développement à long terme de l'habitat aux abords du hameau d'Autroche. Son urbanisation ne peut intervenir qu'après achèvement des zones 1AU, dans le cadre d'une modification ou d'une 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 préalable.
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 4- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1-1 Les constructions non mentionnées à l'article 2AU2
- 1-2 les lotissements
- 1-3 Les installations classées
- 1-4 Les caravanes isolées
- 1-5 Les terrains de caravanes et de camping
- 1-6 Les aires de stationnement et dépôts de véhicules
- 1-7 Les pars de loisirs
- 1-8 Les carrières

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

2-1 Ne sont admis que :

- 2.1.1 L'extension limitée des constructions à usage agricole existantes sous réserve que ces extensions ne comportent aucun local d'habitation, et présentent un caractère précaire et réversible.
- 2.1.2 Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise tels que pylônes électriques, transformateurs...
- 2.1.3 Les affouillements et exhaussements du sol, définis aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation ultérieure de la zone
- 2.1.4 Les travaux de préverdissement compatibles avec les orientations d'aménagement et le PADD
- 2.1.5 Les installations d'arrosage ou d'irrigation, sous réserve qu'elles n'entraînent aucune construction et présentent un caractère précaire et réversible.

2-2 De plus, les constructions doivent satisfaire aux conditions de la réglementation en vigueur relatives aux mesures de protections contre le bruit des infrastructures de transports, dont le classement figure en annexe.

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

Dans le cas d'implantation répondant aux critères de l'article 2AU2, la réglementation applicable est celle de la zone A.

RÈGLEMENT DE LA ZONE AUX

Caractère et destination de la zone AUX

Cette zone actuellement non équipée est destinée à accueillir des activités économiques dans le cadre d'un projet d'ensemble interdépartemental intéressant les 2 communes d'ARTENAY (Loiret) et POUPRY (Eure et Loir) ainsi que les deux départements du Loiret et d'Eure et Loir.

L'urbanisation de cette zone implique :

- le respect du PADD, des orientations d'aménagement, et de l'étude paysagère réalisée en application de l'article L111-1-4 du CU
- la réalisation des équipements nécessaires à la zone sur la base d'un schéma d'aménagement d'ensemble approuvé par le syndicat mixte interdépartemental Artenay-Poupry.

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

Rappels :

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1-1 Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.1.2.
- 1-2 Les terrains de caravanes et de camping
- 1-3 Les caravanes isolées
- 1-4 Les parcs de loisirs
- 1-5 Les carrières
- 1-6 Les constructions ou installations classées ou non, incompatibles avec les objectifs de qualité environnementale de la zone, en raison des atteintes à la commodité du voisinage, à la santé, la sécurité et la salubrité publiques, ou à la qualité visuelle de l'environnement qu'elles sont susceptibles de générer.
- 1-7 Les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière
- 1-8 Les aires de stockage autres que celles visées à l'article 2.1.6

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

2-1 Sont admis :

- 2.1.1 Les constructions à usage industriel, de commerce, de services et d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureaux et les installations classées relevant de ces usages sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AUX1,
- 2.1.2 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient accolées ou incorporées aux bâtiments d'activités et qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements visés ci-dessus et à condition qu'elles respectent les servitudes générées par les installations industrielles classées dont les périmètres sont reportés au plan de zonage.
- 2.1.3 Les lotissements à usage d'activités économiques
- 2.1.4 Les parcs de stationnement liés aux activités de la zone
- 2.1.5 Les équipements (restauration, services sociaux...) ainsi que les aires de jeux ou de sports, à condition qu'ils soient liés aux activités de la zone et qu'ils respectent les servitudes générées par les installations industrielles classées dont les périmètres sont reportés au plan de zonage.
- 2.1.6 Les aires de stockage ou d'exposition à condition d'être en rapport direct avec l'activité principale de l'entreprise, et accompagnée d'un aménagement paysager, afin de les soustraire à la vue depuis les espaces publics
- 2.1.7 Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

2-2 De plus, les constructions doivent satisfaire aux conditions de la réglementation en vigueur relatives aux mesures de protections contre le bruit des infrastructures de transports, dont le classement figure en annexe.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 : Accès et voirie

Les accès et voies des terrains doivent être établis en compatibilité avec les orientations d'aménagement du secteur et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...)

3-1 Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux parcelles se feront à partir des voies principales et secondaires : aucun accès direct sur la RD954, la bretelle d'accès à l'autoroute et le barreau routier de liaison entre bretelle autoroutière et RN20 n'est autorisé.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

3-2 Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AUX 4 : Desserte par les réseaux

4-1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable, sera obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 Défense incendie :

Les caractéristiques techniques des moyens de défense incendie devront être adaptés à l'aménagement de la zone.

4-2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques doivent être conduites par des canalisations souterraines vers les dispositifs d'évacuation et de traitement conformes aux exigences des textes en vigueur et suivant les indications des services compétents.

4.2.2 Eaux usées industrielles :

Les installations industrielles doivent rejeter leurs eaux usées au réseau public d'assainissement, sous réserve que la capacité dudit réseau le permette, tant pour la quantité que pour la composition desdits effluents.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité, propriétaire des 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 possible sur le 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.

b) Eaux pluviales :

L'aménagement des terrains ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers les dispositifs récepteurs prévus à cet effet. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration et des débits de fuite limités seront être exigés en vue de limiter le débit des effluents vers ces dispositifs récepteurs.

L'évacuation des eaux des parcs de stationnement, aires de stockage, et plus généralement des eaux pluviales susceptibles d'entraîner une pollution des milieux récepteurs est soumise à un prétraitement approprié.

Le coefficient d'imperméabilisation du terrain après travaux devra être inférieur ou égal à 70%.

4-3 Electricité :

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4-4 Télécommunications :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article AUX 5 : Surface maximale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les marges de recul concernant la bretelle d'accès à l'autoroute, la RD954 et le barreau de liaison entre bretelle autoroutière et RN20 sont indiquées au plan de zonage. Le stockage et les stationnements sont interdits dans la marge de recul.

Sur la bretelle d'accès à l'autoroute :

Au sud de la bretelle, les bâtiments devront être implantés en retrait d'au moins 50 mètres à partir de l'axe de la voie.

L'implantation des bâtiments devra être parallèle à la bretelle.

Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée pour les parcelles concernées par les lignes haute tension.

Au Nord de la bretelle (pôle accueil, services...), les bâtiments devront être implantés en retrait d'au moins 25m à partir de l'axe de la bretelle.

A l'exception des façades courbes, l'implantation des bâtiments devra être parallèle à la voie.

Sur la RD954 :

Les bâtiments devront être implantés en retrait d'au moins 30m à partir de l'axe de la voie.

L'implantation des bâtiments devra être parallèle ou perpendiculaire à la RD954.

Dans le pôle accueil, services, de part et d'autre de la RD954 jusqu'au giratoire existant, les bâtiments devront être implantés en retrait d'au moins 15m à partir de l'axe de la voie.

Sur le barreau routier :

Les bâtiments devront être implantés en retrait d'au moins 15m à partir de l'alignement.

L'implantation des bâtiments devra être parallèle ou perpendiculaire au barreau routier.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les ouvrages des réseaux de transport ou de distribution d'énergie électrique. En outre, à la jonction des 2 voies, des dispositions particulières pourront être autorisées ou imposées afin d'améliorer la sécurité ou de permettre une meilleure composition de l'ensemble.

Pour les autres voies, aucune construction ne peut-être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement et 10 mètres de l'axe des voies, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées, transformateurs, ouvrages de transport ou de distribution d'énergie électrique...

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

- 7-1 Les constructions peuvent être implantées :
- sur une limite séparative au plus, sous réserve que cette implantation n'impose pas de recul de sécurité aux parcelles voisines.
 - ou en retrait. Dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5m.
- 7-2 Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps... ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

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

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Article AUX 9 : Emprise au sol

Pas d'indication particulière.

Article AUX 10 : Hauteur des constructions

- 10-1 La hauteur des constructions mesurée à partir du point le plus élevé du sol naturel avant travaux est limitée à 16 mètres. Cette hauteur peut être portée à 18 mètres sur une surface n'excédant pas 10% de l'emprise au sol du bâtiment.
- 10-2 Les ouvrages techniques de faible emprise, les cheminées, dispositifs de captage d'énergie renouvelables, ouvrages de transport ou de distribution d'énergie électrique et autres superstructures peuvent éventuellement avoir une hauteur plus élevée sous réserve que leur aspect extérieur soit compatible avec la préservation du paysage d'entrée de ville.
- 10-3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas sous les lignes électriques HT figurant au plan des servitudes. Dans ce cas, une distance minimale doit être respectée entre le point le plus bas des conducteurs et le point le plus haut de la construction en fonction des règles de sécurité établies par les services compétents.

Article AUX 11 : Aspect extérieur

Une attention particulière devra être portée :

- à la composition des différents volumes des constructions
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements)
- à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains
- au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les constructions, afin d'aboutir à terme à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse sur l'ensemble du Parc d'Activités Interdépartemental.

La volumétrie

La différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des entrepôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments. Il sera tenu compte de l'effet de silhouette produit par la proximité des autres bâtiments.

Les façades autres que la façade d'entrée du bâtiment devront être traitées avec autant d'attention que cette dernière, en particulier pour les terrains ayant une double façade sur rue.

Les toitures

Les constructions seront couvertes soit par des toitures terrasses, soit par des couvertures en pente, droites ou courbes.

Les capteurs solaires sont autorisés.

Les tonalités et matériaux

Les bâtiments devront être composés de 3 couleurs maximum, avec une teinte principale pour l'ensemble de la construction.

L'emploi majoritaire de teintes claires est interdit pour l'ensemble des façades du bâtiment. Les teintes claires et les couleurs vives pourront être utilisées ponctuellement sur de petites surfaces pour créer une animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings...) doivent être enduits.

Le rapport au sol

Les implantations éviteront toute modification importante de la topographie des terrains, en conservant les niveaux de référence au sol naturel.

Les constructions annexes

Les constructions annexes telles que transformateur d'énergie électrique, chaufferie, ... doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les autres bâtiments.

Les enseignes

Les enseignes des entreprises seront situées dans le tiers supérieur du bâtiment sans dépasser du volume général de celui-ci. Les enseignes doivent être considérées comme des éléments à part entière de l'architecture du bâtiment en relation avec sa composition, son échelle, ses matériaux et ses teintes.

Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si une clôture est réalisée, elle devra être traitée par une maille métallique discrète, en treillis soudé (trame rectangulaire verticale) de hauteur limitée (treillis soudé laqué, hauteur maximum 2m, sans soubassement).

On pourra l'enrichir d'une végétation grimpante d'agrément (lierre, vigne vierge, clématite, chèvrefeuille...) ou d'une haie champêtre. Les clôtures doivent rester dans des teintes neutres : nuance de gris, de vert sombre. Les portails devront être traités dans la même couleur. Les dispositifs opaques sont interdits. Un simple barreaudage vertical est préconisé.

Traitement des abords

Les cheminements vers les bureaux ou ateliers, espaces de présentation, ... se doivent d'être soignés : espaces engazonnés avec groupement de hautes tiges, massifs composés...

On évitera l'excès de plantation qui pourrait conduire à une fermeture des espaces.

Les solutions de rétention de type bassin ne devront avoir aucune bâche visible et être végétalisées. Elles doivent s'inscrire dans une composition globale d'aménagement du site.

Article AUX 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et privées et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement est défini ci-après par fonction :

- Constructions à usage d'habitation :

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement sur la propriété ;

- Constructions à usage hôtelier :

Il sera aménagé une place de stationnement par chambre ;

- Constructions à usage de restauration :

Il sera aménagé une place de stationnement pour 7m² de surface de salle de restauration ;

- Constructions à usage d'entrepôt :

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 200m² de surface hors œuvre nette ;

- Constructions à usage industriel :

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 100m² de surface hors œuvre nette ;

- Constructions à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par emploi ou par tranche de 25m² de surface hors œuvre nette.

Article AUX 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

- 13-1 Les surfaces végétalisées doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain, et être aménagées (nivellement, traitement des surfaces...) de manière à faciliter l'absorption des eaux pluviales et à ne pas faire obstacle à leur écoulement vers les dispositifs d'évacuation ou d'infiltration prévues sur le terrain ou en dehors.
- 13-2 Les surfaces végétalisées seront obligatoirement engazonnées et plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 150m² de surface engazonnée.
- 13-3 Les aires de stationnement des véhicules légers seront plantées d'arbres de haute tige à raison de deux arbres de haute tige pour 8 places de stationnement.
- Les aires de stationnement des poids lourds feront l'objet de plantations périphériques paysagères afin de masquer les vues, à raison d'un arbre à haute tige par place.
- En outre, il est exigé la réalisation de dispositifs correspondant aux besoins de stationnement des deux roues motorisés ou non, générés par la construction.
- 13-4 Les aires de stockage à l'air libre devront être accompagnées d'un aménagement paysager (haies rideau ou bouquet d'arbre, grillage avec plantes grimpantes) ou d'une palissade de même facture que la façade du bâtiment.
- 13-5 Pour la composition des aménagements paysagers, on se référera à l'étude paysagère réalisée en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUX 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Caractère et destination de la zone A

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal principalement affectées aux exploitations agricoles, qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas porter atteinte à l'agriculture.

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

Rappels :

- 1- L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles, est soumise à déclaration préalable.
- 2- Les installations et travaux divers, parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100m² et la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement supérieure à 2m, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver indiqués au plan de zonage par un quadrillage conformément à la légende.
- 4- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :

- 1-1 Les terrains de camping et les terrains de caravanes
- 1-2 Le stationnement des caravanes isolées
- 1-3 Les exhaussement et les affouillements du sol, qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole
- 1-4 Les dépôts de véhicules
- 1-5 Les parcs d'attraction
- 1-6 Les carrières, sauf les exploitations provisoires liées au chantier de l'autoroute A19, à condition que soit prévue la remise en état du site.

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

2-1 Ne sont admis que :

- les bâtiments, hangars ou installations directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

2-2 Toutefois, sont admis sous condition :

2.2.1 Les habitations des agriculteurs exploitant la zone sous réserve qu'elles soient situées à proximité (ordre de grandeur du rayon maximal : 30 à 50m) des bâtiments d'exploitation.

2.2.2 Les piscines à usage familial sous réserve qu'elles soient situées à proximité (30 à 50m) des habitations.

2.2.3 Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages publics de faible emprise (tels que les pylônes électriques, transformateurs...) sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone, ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du pipe line Trapil.

2.2.4 Les installations classées ou non, si elles sont nécessaires à l'exploitation d'une richesse naturelle, sous réserve qu'elles ne présentent pas des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone :

- soit pour le voisinage,
- soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- soit pour la protection de la nature et de l'environnement
- soit pour la préservation des sites.

2.2.5 Les installations classées ou non si elles sont nécessaires à l'exploitation d'une richesse naturelle, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'économie agricole et qu'elles respectent également les conditions ci-dessus définies.

2-3 De plus, les constructions doivent satisfaire aux conditions de la réglementation en vigueur relatives aux mesures de protections contre le bruit des infrastructures de transports, dont le classement figure en annexe.

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 voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin 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.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4.2.1 A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de fosses septiques ou appareils équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2.2 L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4-3 Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public

4-4 Télécommunications :

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public

Article A 5 : Surface maximale des terrains constructibles

Pas d'observations particulières.

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

6-1 Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait sur l'alignement, ce retrait sera d'au moins 5 mètres.

6-2 Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées, notamment dans le cas où l'implantation des bâtiments conduirait à réduire la visibilité sur la voie publique aux abords des virages ou carrefours, et pour les ouvrages de transport ou de distribution d'énergie électrique.

6-3 Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.

6-4 Prospect par rapport à l'alignement opposé :

La distance horizontale entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé doit être supérieure ou égale à la différence de niveau entre ces deux points.

Dans le cas où le bâtiment est situé sur un terrain bordé par plusieurs voies sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite d'implantation correspondante, la plus large des voies ou la plus élevée est prépondérante.

Cette règle de prospect ne s'applique pas dans le cas de reconstruction de bâtiments existants à condition :

- que l'implantation du nouveau bâtiment ne soit pas plus rapprochée de l'alignement opposé que le bâtiment primitif
- que sa hauteur soit au plus égale à celle du bâtiment primitif.

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

7-1 Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait des limites séparatives et respecter la règle habituelle de prospect par rapport à ces limites :

Tout point du bâtiment doit être à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite.

Toutefois, les bâtiments de moins de 3.50 mètres de hauteur totale peuvent être implantés en limite séparative.

7-2 Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- a) dans le cas de restauration de bâtiments existants lorsque cette restauration comporte une extension mesurée
- b) dans le cas d'une opération d'ensemble intéressant la majeure partie d'une cour de ferme ou d'un hameau
- c) dans le cas des ouvrages de transport ou de distribution d'énergie électrique

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article A 9 : Emprise au sol

Pas de règles particulières.

Article A 10 : Hauteur des constructions

10-1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou légèrement remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain), jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures exclues.

10-2 La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, sauf, le cas échéant, pour les ouvrages de transport ou de distribution d'énergie électrique.

Article A 11 : Aspect extérieur

11-1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

11-2 Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du niveau général du sol environnant tel que défini à l'article 10.1 et relevé au milieu de la façade.

11-3 Les garages en sous-sol enterré sont interdits.

11-4 Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, l'aspect, la teinte et la finition des matériaux apparents sur les façades devront être discrets et choisis par référence aux enduits à la chaux naturelle ou aux bardages bois de tradition dans la région de Beauce. Les constructions seront couvertes soit en ardoises ou matériaux similaires, soit en tuiles ou matériaux similaires. Les toitures doivent comporter deux pentes d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

11-5 Pour les hangars et autres constructions à usage agricole, l'aspect, la teinte, et la finition des matériaux utilisés devront être discrets et de teinte assourdie.

Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver indiqués sur le plan de zonage par un quadrillage conformément à la légende.

Ces espaces boisés sont soumis au régime de l'article L130.1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

RÈGLEMENT DE LA ZONE AP

Caractère et destination de la zone AP

Il s'agit d'une zone agricole et naturelle qu'il convient de préserver en raison de la qualité d patrimoine naturel ou bâti, ou de sa vocation agricole et de coupure verte. Elle comporte trois secteurs :

Le secteur APa doit être préservé de toute urbanisation en vue de maintenir et valoriser les vues sur le moulin, et une interface non bâtie entre le bourg et les zones d'activités. Cette zone a également pour vocation d'accueillir des installations d'évacuation d'eaux pluviales et le cas échéant des équipements publics sous les réserves et conditions mentionnées à l'article AP2.1.3.

Le secteur APb comprend le château d'Auvilliers et ses abords qui devront être traités, lors d'extensions éventuelles, avec le plus grand soin.

Le secteur APc correspond à la coupure verte entre les installations industrielles de la sucrerie et les zones d'habitation. Cette zone agricole et naturelle doit être préservée de toute habitation et à long terme être aménagée progressivement en espace vert.

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

Rappels :

- 1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 4- Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 5- Les constructions doivent satisfaire aux conditions de l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002 relatives aux mesures de protection contre le bruit des infrastructures de transports, dont le classement figure en annexe.

Article AP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AP2 sont interdites, et notamment les constructions de quelque destination que ce soit, les installations classées, les terrains de caravanes et de camping, les caravanes isolées, et les dispositifs publicitaires à l'exception des enseignes, ainsi que les carrières et dépôts de matériaux, véhicules ...

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

- 2-1 Ne sont admises que les occupations du sol suivantes :

- 2.1.1 Les ouvrages publics de faible emprise tels que pylônes électriques, transformateurs ... sous réserve qu'ils soient compatibles avec la préservation des paysages.
- 2.1.2 L'extension mesurée des bâtiments existants et, en cas de démolition d'une construction existante, la reconstruction en un même lieu d'une construction de taille sensiblement identique.
- 2.1.3 Dans le secteur APa, les exhaussements et affouillements du sol destinés à la création de bassins de retenues des eaux, et le cas échéant, de petits équipements publics, sous réserve que les aménagements créés ne comportent pas de mouvements de sol, de bâtiments, de plantations ou d'installations susceptibles de masquer ou altérer les vues sur la plaine et le moulin, et qu'ils fassent partie d'un projet paysager d'ensemble.
- 2.1.4 Dans le secteur APa, les stationnements nécessaires à l'accueil du public aux abords du moulin.
- 2.1.5 Dans le secteur APb, l'extension mesurée des installations existantes, sous réserve que ladite extension fasse partie d'un projet d'ensemble et que la qualité architecturale des nouveaux bâtiments soit en relation avec la valeur du patrimoine existant.
- 2.1. 6 Dans le secteur APc, les aménagements d'espaces verts, sous réserve qu'ils fassent partie d'un projet paysager d'ensemble facilitant les traversées du site par les piétons et l'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve du respect des servitudes créées par les périmètres de protection relatifs aux installations industrielles situées à proximité (interdiction des ERP et des habitations sans le périmètre Z1, interdictions ds ERP et habitations limitées à 10 logements/ha dans le périmètre Z2).
- 2.1.7 De plus, les constructions doivent satisfaire aux conditions de la réglementation en vigueur relatives aux mesures de protection contre le bruit des infrastructures de transports, dont le classement figure en annexe.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AP 3 : Accès et voirie

- 3-1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin 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.

Article AP 4 : Desserte par les réseaux

4-1 Alimentation en eau :

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

4-2 Assainissement :

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de fosses septiques ou appareils équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4-3 Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public

4-4 Télécommunications :

Tout raccordement électrique basse tension devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public

Article AP 5 : Surface maximale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

6-1 Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres en retrait de l'alignement et 10 mètres de l'axe des voies.

6-2 Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.

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

7-1 Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait des limites séparatives.

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

Les constructions non jointives doivent être séparées les unes des autres par une distance d'au moins 5 mètres.

Article AP 9 : Emprise au sol

Pas de règles particulières.

Article AP 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol naturel ou légèrement remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, ne doit pas excéder 9 mètres.

Article AP 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la construction, par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels (articles R111.21 du code de l'urbanisme).

Article AP 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les zones de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 10 places de stationnement.

Article AP 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

- 13-1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum, un relevé détaillé de tous les arbres doit être joint à toute demande d'occupation des sols.
- 13-2 Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver indiqués sur le plan de zonage par un quadrillage conformément à la légende. Ces espaces boisés sont soumis au régime de l'article L130.1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou toute ode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AP 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.