



ORLÉANS  
MÉTROPOLE

COMMUNE D'INGRÉ  
ORLÉANS MÉTROPOLE  
AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION ORLÉANAISE

3.5



# Commune d'INGRÉ

## PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 28 FÉVRIER 2019

### 3.5. RÈGLEMENT

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal	10/02/2011
PLU arrêté par délibération du Conseil métropolitain	28/09/2017
PLU approuvé par délibération du Conseil métropolitain	28/02/2019

Agence d'urbanisme de l'agglomération  
orléanaise  
6 bis, avenue Jean Zay - 45000 Orléans  
tél. : 02 38 78 76 76  
agence.urba.orleans@auao.org  
www.auao.org  
Date de publication : février 2019 - ©AUAO

# Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	5
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	13
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua .....	14
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub .....	21
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc .....	27
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ud.....	33
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uh.....	39
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui.....	43
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b> .....	49
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUh.....	50
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUi.....	54
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUz .....	60
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU.....	66
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b> .....	69
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A .....	70
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE</b> .....	79
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N .....	80



# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## **ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU**

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune d'Ingré.

## **ARTICLE 2 : DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES À L'APPLICATION DU RÈGLEMENT ET AUX RÉGIMES D'AUTORISATION ET DE DÉCLARATION APPLICABLES**

### **Article R.151-21**

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions et non au regard de l'ensemble du projet. Cette dérogation s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

### **Article R.421-2 et R.421-12**

Conformément à la délibération prise par le conseil municipal du 26/09/2007, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d) du Code de l'urbanisme. Sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du présent Code, en application de l'article R.421-2, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

### **Article R.421-27**

Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir, sur l'ensemble du territoire communal, dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 26/09/2007.

## **Article 3 : Lexique**

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergence d'écriture, les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

### **• Alignement**

L'alignement est la délimitation du domaine public au droit des terrains riverains.

### **• Accès**

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### • Annexes

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal, sur une même unité foncière, dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin, etc.

### • Bâtiment existant

La notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLU et non à la date de la demande du permis de construire.

### • Caravanage

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### • Destinations et sous-destinations des constructions :

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations.

### • Habitation

La destination de construction «habitation» comprend les deux sous-destinations suivantes :

#### – Logement :

La sous-destination «logement» recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

#### – Hébergement :

La sous-destination «hébergement» recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre également les constructions à usage d'hébergement social.

## • Commerce et activités de service

La destination de construction «commerce et activité de service» comprend les six sous-destinations suivantes :

### – Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination «artisanat et commerce de détail» recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

### – Restauration

La sous-destination «restauration» recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

### – Commerce de gros

La sous-destination «commerce de gros» recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

### – Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination «activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle» recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

### – Hébergement hôtelier et touristique

La sous-destination «hébergement hôtelier et touristique» recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

### – Cinéma

La sous-destination «cinéma» recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## • Équipements d'intérêt collectif et services publics

La destination de construction «équipements d'intérêt collectif et services publics» comprend les six sous-destinations suivantes :

### – Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination «locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés» recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

### – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment



les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

– **Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**

La sous-destination «établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale» recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

– **Salles d'art et de spectacles**

La sous-destination «salles d'art et de spectacles» recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

– **Équipements sportifs**

La sous-destination «équipements sportifs» recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

– **Autres équipements recevant du public**

La sous-destination «autres équipements recevant du public» recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

• **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

La destination de construction «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» comprend les quatre sous-destinations suivantes :

– **Industrie**

La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

– **Entrepôt**

La sous-destination «entrepôt» recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

– **Bureau**

La sous-destination «bureau» recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

– **Centre de congrès et d'exposition**

La sous-destination «centre de congrès et d'exposition» recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## • Exploitations agricoles et forestières

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes :

### – Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

### – Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

## • Construction

Les constructions correspondent aux édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et/ou enterrés.

## • Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## • Emplacement Réservé (ER)

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale.

Emplacement réservé pour espace vert public.

Les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction, ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

## • Emprise publique

Il s'agit de l'espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

### • Espace Boisé Classé

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### • Espace libre

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

### • Extension

L'extension d'une construction consiste à en accroître l'emprise au sol, le volume ou la hauteur. Il doit exister un lien physique de continuité (par exemple une porte) entre le bâtiment initial et l'extension. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans les limites fixées dans le présent règlement et à partir de la date d'approbation du présent PLU.

### • Façade

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris.

### • Façade aveugle

Façade non percées d'ouvertures (fenêtres ou portes), à l'exception d'ouvertures de taille limitée et utilisant des matériaux opaques tels que les pavés de verre.

### • Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

### • Habitation légère de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### • Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

### • Parcs résidentiels de loisirs

Parcs ayant vocation à accueillir les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs.

- **Pleine terre**

Épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 0,80 mètre.

- **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

- **Terrain**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

- **Voies publiques**

Il s'agit des voies à statut public. Les chemins piétons et les chemins ruraux ne sont pas compris dans cette définition.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

## CARACTÈRE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

La zone Ua est une zone urbaine correspondant au centre-ville de la commune. Elle accueille à la fois de l'habitat, des services, des petits commerces et des équipements. Elle est impactée par les servitudes relatives à la protection des monuments historiques notamment.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### • Article Ua1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits dans la zone Ua :

- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations présentant un grave danger ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.

#### 1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone Ua :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
- L'extension des constructions à destination industrielle existantes à condition :
  - Qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances ;
  - Que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

**• Article Ua2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

**SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****• Article Ua3 : Volumétrie et implantation des constructions****3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique**

Les constructions doivent être implantées :

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

Aucune règle d'implantation par rapport à la voie ou l'emprise publique n'est fixée pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

**3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul, compté perpendiculairement du point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres.

**3.3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Néant.

**3.4. Emprise au sol**

Néant.

**3.5. Hauteur des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Aucune règle de hauteur n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

**• Article Ua4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****4.1. Généralités**

Dans toute la zone Ua :

Les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique :

Les constructions à destination d'habitation doivent présenter une forme traditionnelle simple, à l'exception notable des bâtiments d'angle pour motif urbain.

Les architectures dites « contemporaines » peuvent le cas échéant, être admises, suivant leur situation ou le caractère édilitaire du programme sous réserve de la mise en œuvre de matériaux nobles (ardoise, cuivre, zinc, bois...) et de la prise en compte de l'harmonie des lieux. Les matériaux factices, d'imitation et de placage sont à proscrire.

### **4.2. Façades des constructions**

#### Dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique :

Les percements doivent être plus hauts que larges et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent être en bois. D'autres matériaux tels que le métal peuvent être mis en œuvre suivant la situation du projet ou pour des vitrines.

Les menuiseries des fenêtres et volets doivent être peintes dans des teintes traditionnelles claires telles que les gris colorés, blanc cassé de beige, les portes sont de préférence de teinte foncée, à l'exclusion du ton bois.

Les volets doivent être d'un modèle battant, sans aucune écharpe, pleins au rez-de-chaussée, et persiennes (lames arasées à la française).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cadre d'une réhabilitation, la mise à nu et le rejointoiement de matériaux non destinés à apparaître (tels moellons ou parpaings, linteaux en bois en retrait) est proscrite. Seuls les pignons aveugles ou les annexes rustiques, peuvent être enduits à pierres vues.

À l'inverse, les pierres de taille formant l'entourage des baies et les chaînes d'angles doivent rester apparentes.

Les enduits doivent être traditionnels (ni prêts à l'emploi ni projetés) : à la chaux blanche naturelle et aux sables locaux, de teinte beige, venant à fleur de pierres d'encadrement, serrés à la taloche puis brossés ou éponnés.

En cas de création d'un nouveau percement, celui-ci doit être de proportion nettement plus haute que large et doit recevoir un entourage en pierre de taille, calcaire de Beauce, ou en briques si l'ouvrage en est doté, ou à défaut, simplement lissé.

Les menuiseries doivent être en bois, avec découpe traditionnelle en plusieurs carreaux. On veillera à conserver et restaurer l'ensemble des portes, volets ou fenêtres d'origine dont le caractère authentique appelle la conservation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Dans le reste de la zone Ua :

Néant.

### **4.3. Toitures des constructions**

#### Dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique :

Les constructions à destination d'habitation doivent comporter 2 pans de toiture, à l'exception notable des bâtiments d'angle pour motif urbain.



La pente de la toiture doit être comprise entre 40 et 45°, une pente plus faible étant possible pour les petites extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le matériau de couverture doit être l'ardoise naturelle de format 32 x 22.

Noues et arêtières doivent être fermés (pas de zinguerie apparente).

Les faitages doivent être en zinc ou le cas échéant en tuiles demi-rondes de terre cuite de ton brun rouge vieilli, et scellées à crêtes et embarrures au mortier de chaux naturelle de teinte beige ocrée.

Le nombre de lucarnes est inférieur au nombre de fenêtres à l'aplomb. On pourra admettre exceptionnellement en complément des petits châssis de toit recoupés par un fer central.

Elles seront implantées à l'aplomb du mur de façade et couvertes d'ardoise.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans le cadre d'une réhabilitation, les couvertures doivent être refaites soit en ardoises naturelles, soit en petites tuiles plates de pays, s'il s'agit du matériau d'origine, avec toutes les finitions d'origine.

La conservation des lucarnes anciennes ainsi que des souches de cheminée qui participent de la silhouette du bâti peut être exigée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le reste de la zone Ua :

Néant.

#### **4.4. Clôtures**

Dans le périmètre de protection des abords d'un monument historique :

De façon à s'insérer sobrement dans leur contexte, les clôtures doivent être en harmonie avec les clôtures avoisinantes, en matériaux nobles (de préférence, moellons enduits, pierre naturelle, brique selon le caractère du lieu et du bâti), surmontées, le cas échéant de grilles traditionnelles et sobres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cadre d'une réhabilitation, les murs de clôtures peuvent être enduits à pierres vues.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le reste de la zone Ua :

En façade sur voie, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,70 mètre de hauteur et doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques (coffrets EDF-GDF, boîtes à lettres...). En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

En façade sur voie, les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

En limite séparative, les clôtures doivent être ajourées. L'installation d'une plaque de soutènement en béton préfabriqué est toutefois autorisée jusqu'à 25 cm de hauteur.

Les battants du portail d'entrée pour véhicule ne doivent pas surplomber le domaine public à son ouverture.

Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures (sur voies ou en limite séparative) seront exigés.

## • Article Ua5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Coefficient de biotope

Dans la zone Ua, 30 % de la superficie du terrain doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.

Peuvent être compris dans le calcul de la surface éco-aménageable ou non imperméabilisée uniquement les types d'espace suivants, avec l'affectation d'une pondération, en référence à la surface d'un espace équivalent de pleine terre :

Type d'espace	Pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures végétalisées	0,5
Espaces verts sur dalle	0,5
Dégagements et stationnements non imperméabilisés	0,5

### 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au minimum. Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

## • Article Ua6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant à l'utilisation des constructions doit être assuré hors des voies publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Au minimum, 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées.

Pour les opérations de plus de 5 logements, 1 place de stationnement supplémentaire est à prévoir par tranche complète de 5 logements, ainsi qu'un garage à vélos clos et couvert.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## • Article Ua7 : Desserte par les voies publiques ou privées

### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc.

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Les accès aux garages, sur une longueur minimum de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5 %.

## 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Toute construction ou installation autre que l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant doit être desservie par une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères,... Elles doivent également avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Pour les constructions à destination d'habitation, la largeur minimum des voies varie selon le nombre de logements, d'après la répartition suivante :

Nombre de logements	Emprise minimale de la voirie
1 logement	4 m
De 2 à 4 logements	4,5 m
Plus de 4 logements	5 m

Toutefois, des caractéristiques réduites peuvent être admises pour intégrer des constructions nouvelles au bâti traditionnel ancien, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## • Article Ua8 : Desserte par les réseaux

### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui

concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.  
Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

### **8.2. Eaux pluviales**

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle peut également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement et de l'avis de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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

### **8.3. Eau potable**

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

### **8.4. Électricité et télécommunications**

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

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone Ub est une zone urbaine correspondant aux secteurs d'extensions pavillonnaires.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### • **Article Ub1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Sont interdits dans la zone Ub :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail.
- Les constructions à destination de restauration.
- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions à destination de cinéma.
- Les constructions à destination d'établissements enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les constructions à destination de salles d'art et de spectacles.
- Les constructions à destination d'équipements sportifs.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre des congrès et d'exposition).
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations présentant un grave danger ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.

## 1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone Ub :

- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
- L'extension des constructions à destination industrielle existantes à condition :
  - Qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances ;
  - Que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

### • Article Ub2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### • Article Ub3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Les constructions doivent être implantées :

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

Aucune règle d'implantation par rapport à la voie ou l'emprise publique n'est fixée pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul, compté perpendiculairement du point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres.

#### 3.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Néant.

#### 3.4. Emprise au sol

Néant.

#### 3.5. Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Aucune règle de hauteur n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

## • Article Ub4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Généralités

Les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 4.2. Façades des constructions

Néant.

### 4.3. Toitures des constructions

Néant.

### 4.4. Clôtures

En façade sur voie, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,70 mètre de hauteur et doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques (coffrets EDF-GDF, boîtes à lettres...). En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

En façade sur voie, les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

En limite séparative, les clôtures doivent être plantées et ajourées. Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces, caducs et persistants (Charme, Érable champêtre, hêtre, Orme résistant, If, Houx, Troène, Buis, Lierre, Groseillier, Cassissier, Lilas, Viorne, Merisier sauvage, Églantier, Épine noire, Framboisier, Cornouillers, Genet à balais, Noisetier...). L'installation d'une plaque de soutènement en béton préfabriqué est toutefois autorisée jusqu'à 25 cm de hauteur.

Les battants du portail d'entrée pour véhicule ne doivent pas surplomber le domaine public à son ouverture.

Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures (sur voies ou en limite séparative) seront exigés.

## • Article Ub5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Coefficient de biotope

Dans la zone Ub, 50 % de la superficie du terrain doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.

Peuvent être compris dans le calcul de la surface éco-aménageable ou non imperméabilisée uniquement les types d'espace suivants, avec l'affectation d'une pondération, en référence à la surface d'un espace équivalent de pleine terre :

Type d'espace	Pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures végétalisées	0,5
Espaces verts sur dalle	0,5
Dégagements et stationnements non imperméabilisés	0,5

## 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au minimum. Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

### • Article Ub6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant à l'utilisation des constructions doit être assuré hors des voies publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Au minimum, 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées.

Pour les opérations de plus de 5 logements, 1 place de stationnement supplémentaire est à prévoir par tranche complète de 5 logements, ainsi qu'un garage à vélos clos et couvert.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### • Article Ub7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc...

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Les accès aux garages, sur une longueur minimum de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5 %.



## 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Toute construction ou installation autre que l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant doit être desservie par une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères,... Elles doivent également avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Pour les constructions à destination d'habitation, la largeur minimum des voies varie selon le nombre de logements, d'après la répartition suivante :

Nombre de logements	Emprise minimale de la voirie
1 logement	4 m
De 2 à 4 logements	4,5 m
Plus de 4 logements	5 m

Toutefois, des caractéristiques réduites peuvent être admises pour intégrer des constructions nouvelles au bâti traditionnel ancien, sous réserve du respect des règles de sécurité.

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## • Article Ub8 : Desserte par les réseaux

### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

### 8.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le

droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle peut également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement et de l'avis de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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

### **8.3. Eau potable**

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

### **8.4. Électricité et télécommunications**

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

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U<sub>c</sub>

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone U<sub>c</sub> correspond à l'urbanisation périphérique le long des voies.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### • **Article U<sub>c</sub>1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Sont interdits dans la zone U<sub>c</sub> :

- Les constructions à destination de commerces et d'activités de services (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) .
- Les constructions à destination de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Les constructions à destination d'établissements enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les constructions à destination de salles d'art et de spectacles.
- Les constructions à destination d'équipements sportifs.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre des congrès et d'exposition).
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Toutes les constructions dans une bande de 50 mètres de part et d'autres des lignes haute tension (90 kV, 225 kV ou 400 kV).
- Les installations présentant un grave danger ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.

## 1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone Uc :

- L'extension des constructions à destination industrielle existantes à condition :
  - Qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances ;
  - Que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés ou nécessaires à la réalisation ou l'exploitation de l'aménagement de l'A10 entre l'A19 et l'A71 au Nord d'Orléans, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol liés à cette opération. Les articles suivants ne seront pas applicables au projet d'aménagement de l'A10 au Nord d'Orléans.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### • Article Uc2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### • Article Uc3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de 5 mètres minimum et 20 mètres maximum.

Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de 5 mètres minimum et 50 mètres maximum.

Aucune règle d'implantation par rapport à la voie ou l'emprise publique n'est fixée pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul, compté perpendiculairement du point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres.

### 3.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 6 mètres.

### 3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 %.

Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

### 3.5. Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Aucune règle de hauteur n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

## • Article Uc4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Généralités

Les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 4.2. Façades des constructions

Néant.

### 4.3. Toitures des constructions

Néant.

### 4.4. Clôtures

En façade sur voie, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,70 mètre de hauteur et doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques (coffrets EDF-GDF, boîtes à lettres...). En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

En façade sur voie, les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

En limite séparative, les clôtures doivent être plantées et ajourées. Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces, caducs et persistants (Charme, Érable champêtre, hêtre, Orme résistant, If, Houx, Troène, Buis, Lierre, Groseillier, Cassissier, Lilas, Viornes, Merisier sauvage, Églantier, Épine noire, Framboisier, Cornouillers, Genet à balais, Noisetier...). L'installation d'une plaque de soutènement en béton préfabriqué est toutefois autorisée jusqu'à 25 cm de hauteur.

Les battants du portail d'entrée pour véhicule ne doivent pas surplomber le domaine public à son ouverture.

Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures (sur voies ou en limite séparative) seront exigés.

## • Article Uc5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Coefficient de biotope

Dans la zone Uc, 70 % de la superficie du terrain doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.

Peuvent être compris dans le calcul de la surface éco-aménageable ou non imperméabilisée uniquement les types d'espace suivants, avec l'affectation d'une pondération, en référence à la surface d'un espace équivalent de pleine terre :

Type d'espace	Pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures végétalisées	0,5
Espaces verts sur dalle	0,5
Dégagements et stationnements non imperméabilisés	0,5

### 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au minimum. Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

## • Article Uc6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant à l'utilisation des constructions doit être assuré hors des voies publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- au minimum, 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées. Pour les opérations de plus de 5 logements, 1 place de stationnement supplémentaire est à prévoir par tranche complète de 5 logements, ainsi qu'un garage à vélos clos et couvert.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## • Article Uc7 : Desserte par les voies publiques ou privées

### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc.

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Les accès aux garages, sur une longueur minimum de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5 %.

## 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Toute construction ou installation autre que l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant doit être desservie par une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères,... Elles doivent également avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Pour les constructions à destination d'habitation, la largeur minimum des voies varie selon le nombre de logements, d'après la répartition suivante :

Nombre de logements	Emprise minimale de la voirie
1 logement	4 m
De 2 à 4 logements	4,5 m
Plus de 4 logements	5 m

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## • Article Uc8 : Desserte par les réseaux

### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

## **8.2. Eaux pluviales**

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle peut également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement et de l'avis de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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

## **8.3. Eau potable**

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

## **8.4. Électricité et télécommunications**

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



## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ud

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone Ud correspond aux hameaux et écarts de la commune.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### • **Article Ud1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Sont interdits dans la zone Ud :

- Les constructions à destination de commerces et d'activités de services (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) .
- Les constructions à destination de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Les constructions à destination d'établissements enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les constructions à destination de salles d'art et de spectacles.
- Les constructions à destination d'équipements sportifs.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre des congrès et d'exposition).
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Toutes les constructions dans une bande de 50 mètres de part et d'autres des lignes haute tension (90 kV, 225 kV ou 400 kV).
- Les installations présentant un grave danger ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.

## 1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone Ud :

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### • Article Ud2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### • Article Ud3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de 5 mètres minimum et 20 mètres maximum.

Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de 5 mètres minimum et 50 mètres maximum.

Aucune règle d'implantation par rapport à la voie ou l'emprise publique n'est fixée pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul, compté perpendiculairement du point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres.

#### 3.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 6 mètres.

#### 3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 %.

Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

#### 3.5. Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faîte du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Aucune règle de hauteur n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

## • Article Ud4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Généralités

Les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 4.2. Façades des constructions

Néant.

### 4.3. Toitures des constructions

Néant.

### 4.4. Clôtures

En façade sur voie, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,70 mètre de hauteur et doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques (coffrets EDF-GDF, boîtes à lettres...). En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Pour des raisons de préservation de l'aspect architectural d'un bâti traditionnel avec son enceinte existante, le prolongement d'une clôture en façade sur voie peut dépasser 1,70 mètre de hauteur, tout en ne dépassant pas la hauteur de la clôture existante. De même, le prolongement d'une clôture en limite séparative peut dépasser 2 mètres de hauteur, tout en ne dépassant pas la hauteur de la clôture existante.

En façade sur voie, les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

En limite séparative, les clôtures doivent être plantées et ajourées. Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces, caducs et persistants (Charme, Érable champêtre, hêtre, Orme résistant, If, Houx, Troène, Buis, Lierre, Groseillier, Cassissier, Lilas, Viornes, Merisier sauvage, Églantier, Épine noire, Framboisier, Cornouillers, Genet à balais, Noisetier...). L'installation d'une plaque de soutènement en béton préfabriqué est toutefois autorisée jusqu'à 25 cm de hauteur.

Les battants du portail d'entrée pour véhicule ne doivent pas surplomber le domaine public à son ouverture.

Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures (sur voies ou en limite séparative) seront exigés.

## • Article Ud5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Coefficient de biotope

Dans la zone Ud, 80 % de la superficie du terrain doit être non imperméabilisée ou éco-aménageable.

Peuvent être compris dans le calcul de la surface éco-aménageable ou non imperméabilisée uniquement les types d'espace suivants, avec l'affectation d'une pondération, en référence à la surface d'un espace équivalent de pleine terre :

Type d'espace	Pondération
Espaces verts de pleine terre	1
Toitures végétalisées	0,5
Espaces verts sur dalle	0,5
Dégagements et stationnements non imperméabilisés	0,5

## 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au minimum. Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

### • Article Ud6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant à l'utilisation des constructions doit être assuré hors des voies publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- au minimum, 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées. Pour les opérations de plus de 5 logements, 1 place de stationnement supplémentaire est à prévoir par tranche complète de 5 logements, ainsi qu'un garage à vélos clos et couvert.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### • Article Ud7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc.

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Les accès aux garages, sur une longueur minimum de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5 %.

#### 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Toute construction ou installation autre que l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant doit être desservie par une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères,... Elles doivent également avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Pour les constructions à destination d'habitation, la largeur minimum des voies varie selon le nombre de logements, d'après la répartition suivante :

Nombre de logements	Emprise minimale de la voirie
1 logement	4
De 2 à 4 logements	4,5 m
Plus de 4 logements	5 m

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## • Article Ud8 : Desserte par les réseaux

### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

### 8.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle peut également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement et de l'avis de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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

### **8.3. Eau potable**

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

### **8.4. Électricité et télécommunications**

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

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uh

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone Uh est une zone urbaine regroupant les équipements publics et les zones d'intérêts collectifs et de services publics.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### • **Article Uh1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Sont interdits dans la zone Uh :

- Les constructions à destination d'hébergement.
- Les constructions à destination de commerces et d'activités de services (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma).
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre des congrès et d'exposition).
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.

##### **1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions dans la zone Uh :

- Les constructions à destination de logement à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

#### • **Article Uh2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

## **SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **• Article Uh3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique**

Néant.

#### **3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Néant.

#### **3.3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Néant.

#### **3.4. Emprise au sol**

Néant.

#### **3.5. Hauteur des constructions**

Néant.

### **• Article Uh4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **4.1. Généralités**

Les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **4.2. Façades des constructions**

Néant.

#### **4.3. Toitures des constructions**

Néant.

#### **4.4. Clôtures**

Néant.

### **• Article Uh5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **5.1. Coefficient de biotope**

Néant.

#### **5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Néant.



### • Article Uh6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant à l'utilisation des constructions doit être assuré hors des voies publiques.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### • Article Uh7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc.

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Les accès aux garages, sur une longueur minimum de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5 %.

#### 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Néant.

### • Article Uh8 : Desserte par les réseaux

#### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

## **8.2. Eaux pluviales**

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle peut également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement et de l'avis de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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

## **8.3. Eau potable**

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

## **8.4. Électricité et télécommunications**

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

## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

**La zone Ui est une zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques.**

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### • **Article Ui1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Sont interdits dans la zone Ui :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions à destination de cinéma.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Toutes les constructions dans une bande de 50 mètres de part et d'autres des lignes haute tension (90 kV, 225 kV ou 400 kV).
- Les extensions des installations présentant un grave danger ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.
- Les dépôts de déchets.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.

##### **1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions dans la zone Ui :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal de l'activité.
- La réhabilitation, la démolition et la reconstruction des constructions à usage d'hébergement social et de logement social, dans le périmètre ou en continuité d'opérations d'hébergements sociaux et de logements sociaux existants.
- Les constructions à destination industrielle, et d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.

- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburants automobiles, à la consommation domestique, ou nécessaire à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.
- Les réservoirs enterrés de stockage de liquides polluants à condition qu'ils disposent d'un dispositif de sécurité renforcé.
- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés ou nécessaires à la réalisation ou l'exploitation de l'aménagement de l'A10 entre l'A19 et l'A71 au Nord d'Orléans, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol liés à cette opération. Les articles suivants ne seront pas applicables au projet d'aménagement de l'A10 au Nord d'Orléans.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### • Article Ui2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### • Article Ui3 : Volumétrie et implantation des constructions

##### 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

Aucune règle d'implantation par rapport à la voie ou l'emprise publique n'est fixée pour les constructions à destination d'hébergement social et de logement social.

##### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Dans le cas où elles partagent leur limite séparative avec la zone Uc :  
avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 10 mètres.
- Dans le cas des constructions à destination d'hébergement social ou de logement social :  
avec un recul minimum de 5 mètres.
- Dans les autres cas :  
avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 5 mètres.

Le recul est compté perpendiculairement du point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche.

##### 3.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 5 mètres.

##### 3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 15 %.

L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder 60 %.

Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

### **3.5. Hauteur des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres. Aucune règle de hauteur n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif, de services publics, d'hébergement social et de logement social.

## **• Article Ui4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **4.1. Généralités**

Les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **4.2. Façades des constructions**

Néant.

### **4.3. Toitures des constructions**

Néant.

### **4.4. Clôtures**

Les clôtures en façade sur voie et emprise publique (hors autoroute et voie ferrée) doivent être constituées d'une haie paysagère, doublée ou non d'un grillage. Si un grillage est posé, il doit être implanté 0,80 mètre en retrait de la limite de parcelle et être de couleur verte.

Si un grillage est posé en limite séparative, il doit être implanté en limite séparative et être de couleur verte. Les limites séparatives le long de l'autoroute et de la voie ferrée doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique constituant un rideau végétal agrémenté de cônes de visibilité.

## **• Article Ui5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **5.1. Coefficient de biotope**

Néant.

### **5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Néant.

## **• Article Ui6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant à l'utilisation des constructions doit être assuré hors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent se situer à l'arrière des parcelles.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie et d'entrepôt :

- au minimum, 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagée.

Pour les constructions à destination de bureau :

- au minimum, 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagée.

Pour les constructions à destination de restauration :

- au minimum, une surface correspondant à 50 % de la surface de plancher des constructions doit être aménagée pour le stationnement.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### • Article U17 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc.

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès aux propriétés doivent être aménagés de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds et leur chargement/déchargement sans manœuvre sur la voie publique.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

#### 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Toute construction ou installation autre que l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant doit être desservie par une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

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

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## • Article Ui8 : Desserte par les réseaux

### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'utilisateur doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

#### Eaux résiduaires industrielles

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente. Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

### 8.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle peut également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement et de l'avis de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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

#### Eaux résiduaires industrielles

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques peuvent être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

**8.3. Eau potable**

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

**8.4. Électricité et télécommunications**

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



## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

# CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUh

## CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone 1AUh est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'équipements, d'intérêts collectifs et de services publics.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### • Article 1AUh1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits dans la zone 1AUh :

- Les constructions à destination d'hébergement.
- Les constructions à destination de commerces et d'activités de services (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) .
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre des congrès et d'exposition).
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.

#### 1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone 1AUh :

- Les constructions à destination de logement à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

### • Article 1AUh2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

## **SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### • **Article 1AUh3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique**

Néant.

#### **3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Néant.

#### **3.3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Néant.

#### **3.4. Emprise au sol**

Néant.

#### **3.5. Hauteur des constructions**

Néant.

### • **Article 1AUh4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **4.1. Généralités**

Les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **4.2. Façades des constructions**

Néant.

#### **4.3. Toitures des constructions**

Néant.

#### **4.4. Clôtures**

Néant.

### • **Article 1AUh5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **5.1. Coefficient de biotope**

Néant.

#### **5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Néant.

**• Article 1AUh6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant à l'utilisation des constructions doit être assuré hors des voies publiques.

**SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX****• Article 1AUh7 : Desserte par les voies publiques ou privées****7.1. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc.

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Les accès aux garages, sur une longueur minimum de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5%.

**7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Néant.

**• Article 1AUh8 : Desserte par les réseaux****8.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

## 8.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle peut également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement et de l'avis de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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

## 8.3. Eau potable

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

## 8.4. Électricité et télécommunications

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

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU<sub>i</sub>

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone 1AU<sub>i</sub> est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### • Article 1AU<sub>i</sub>1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits dans la zone 1AU<sub>i</sub> :

- Les constructions à destination d'hébergement.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions à destination de cinéma.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les dépôts de déchets.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.

##### 1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone 1AU<sub>i</sub> :

- Les constructions à destination de logement à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements.
  - Qu'elles soient intégrées au bâtiment principal de l'activité.
  - Qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions à destination industrielle, et d'artisanat et de commerce de détail à condition :
  - Qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
  - Qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Les constructions à destination de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipements d'intérêt collectif et services publics (bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public), d'entrepôts et de bureau à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Les constructions, installations, aménagements et équipements liés ou nécessaires à la réalisation ou l'exploitation de l'aménagement de l'A10 entre l'A19 et l'A71 au Nord d'Orléans, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol liés à cette opération. Les articles suivants ne seront pas applicables au projet d'aménagement de l'A10 au Nord d'Orléans.
  - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburants automobiles, à la consommation domestique, ou nécessaire à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.
  - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.
- **Article 1AUi2 : Mixité fonctionnelle et sociale**  
Néant.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### • Article 1AUi3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

Aucune règle d'implantation par rapport à la voie ou l'emprise publique n'est fixée pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Dans le cas où elles partagent leur limite séparative avec la zone Ua ou Uc :  
avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 10 mètres.
- Dans les autres cas :  
avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 5 mètres.

Le recul est compté perpendiculairement du point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche.

#### 3.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 5 mètres.

### 3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 15 %.

L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder 60 %.

Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

### 3.5. Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres.

Aucune règle de hauteur n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

## • Article 1AUi4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Généralités

Les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 4.2. Façades des constructions

Néant.

### 4.3. Toitures des constructions

Néant.

### 4.4. Clôtures

Les clôtures en façade sur voie et emprise publique (hors autoroute et voie ferrée) doivent être constituées d'une haie paysagère, doublée ou non d'un grillage. Si un grillage est posé, il doit être implanté 0,80 mètre en retrait de la limite de parcelle et être de couleur verte.

Si un grillage est posé en limite séparative, il doit être implanté en limite séparative et être de couleur verte. Les limites séparatives le long de l'autoroute et de la voie ferrée doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique constituant un rideau végétal agrémenté de cônes de visibilité.

## • Article 1AUi5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1. Coefficient de biotope

Néant.

### 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Néant.



### • Article 1AUi6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant à l'utilisation des constructions doit être assuré hors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent se situer à l'arrière des parcelles.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie et d'entrepôt :

- au minimum, 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagée.

Pour les constructions à destination de bureau :

- au minimum, 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagée.

Pour les constructions à destination de restauration :

- au minimum, une surface correspondant à 50% de la surface de plancher des constructions doit être aménagée pour le stationnement.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### • Article 1AUi7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc.

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès aux propriétés doivent être aménagés de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds et leur chargement/déchargement sans manœuvre sur la voie publique.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

#### 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Toute construction ou installation autre que l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant doit être desservie par une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

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

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## • Article 1AUi8 : Desserte par les réseaux

### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

#### Eaux résiduaires industrielles

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente. Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

### 8.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle peut également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement et de l'avis de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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

#### Eaux résiduaires industrielles

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques peuvent être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

### **8.3. Eau potable**

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

### **8.4. Électricité et télécommunications**

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

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUz

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone 1AUz est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Elle correspond à la future zone d'aménagement concerté des Jardins du Bourg.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### • Article 1AUz1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits dans la zone 1AUz :

- Les constructions à destination de commerce de gros.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations présentant un grave danger ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.

##### 1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions dans la zone 1AUz :

- Les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement), de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'équipements d'intérêt collectif et services publics (bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) et de bureau à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition :
    - Qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
    - Qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.
- **Article 1AUz2 : Mixité fonctionnelle et sociale**  
Néant.

## **SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### • **Article 1AUz3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique**

Les constructions doivent être implantées :

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

Aucune règle d'implantation par rapport à la voie ou l'emprise publique n'est fixée pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### **3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul, compté perpendiculairement du point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres.

En cas de mur pignon, la hauteur de façade est mesurée à partir du point haut de l'épaulement du toit et suivant une ligne horizontale.

#### **3.3. Implantation des constructions sur une même propriété**

Néant.

#### **3.4. Emprise au sol**

Néant.

#### **3.5. Hauteur des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.*

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Aucune règle de hauteur n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

- **Article 1AUz4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### 4.1. Généralités

Les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 4.2. Façades des constructions

Les enduits doivent être grattés ou talochés à la chaux aérienne ou à la chaux naturelle. Les couleurs de façades doivent être claires ou soutenues à base de beige ocré ou brun clair plutôt que de jaune (RAL n° 1013, 1014, 1015).

La couleur blanc pur et les couleurs vives sont interdites.

#### 4.3. Toitures des constructions

Néant.

#### 4.4. Clôtures

En façade sur voie, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,70 mètre de hauteur et doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques (coffrets EDF-GDF, boîtes à lettres...). En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

En façade sur voie, les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

En limite séparative, les clôtures doivent être plantées et ajourées. Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces, caducs et persistants (Charme, Érable champêtre, hêtre, Orme résistant, If, Houx, Troène, Buis, Lierre, Groseillier, Cassissier, Lilas, Viornes, Merisier sauvage, Églantier, Épine noire, Framboisier, Cornouillers, Genet à balais, Noisetier...). L'installation d'une plaque de soutènement en béton préfabriqué est toutefois autorisée jusqu'à 25 cm de hauteur.

Les battants du portail d'entrée pour véhicule ne doivent pas surplomber le domaine public à son ouverture.

Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures (sur voies ou en limite séparative) seront exigés.

- **Article 1AUz5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### 5.1. Coefficient de biotope

Néant.

#### 5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les surfaces libres de construction doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au minimum. Les plantations doivent être constituées d'essences locales.

## • Article 1AUz6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant à l'utilisation des constructions doit être assuré hors des voies publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Au minimum, 1,5 place de stationnement par logement doit être aménagée.
- Pour les opérations de plus de 5 logements, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 5 logements est à prévoir.
- Au moins la moitié de ces places doit être réalisée en sous-sol ou en demi sous-sol ou être couverte. Dans tous les cas, elles doivent s'inscrire dans le volume de la construction principale.
- Pour les opérations de plus de 5 logements, un garage à vélos clos et couvert est également à prévoir.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- Au minimum, 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagée.

Pour les constructions à destination de bureau :

- Au minimum, 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagée.

Pour les constructions à destination de restauration :

- Au minimum, une surface correspondant à 50% de la surface de plancher des constructions doit être aménagée pour le stationnement.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## • Article 1AUz7 : Desserte par les voies publiques ou privées

### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc.

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Les accès aux garages, sur une longueur minimum de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5%.

## 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Toute construction ou installation autre que l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant doit être desservie par une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères,... Elles doivent également avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Pour les constructions à destination d'habitation, la largeur minimum des voies varie selon le nombre de logements, d'après la répartition suivante :

Nombre de logements	Emprise minimale de la voirie
1 logement	4 m
De 2 à 4 logements	4,5 m
Plus de 4 logements	5 m

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## • Article 1AUz8 : Desserte par les réseaux

### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

### 8.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle peut également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la



limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement et de l'avis de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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

### **8.3. Eau potable**

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

### **8.4. Électricité et télécommunications**

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

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future, à long terme.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

- **Article 2AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### 1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Tous les usages et affectations des sols, constructions et activités sont interdits dans la zone 2AU, excepté les équipements d'infrastructures et réseaux.

#### 1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés ou nécessaires à la réalisation ou l'exploitation de l'aménagement de l'A10 entre l'A19 et l'A71 au Nord d'Orléans, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol liés à cette opération. Les articles suivants ne seront pas applicables au projet d'aménagement de l'A10 au Nord d'Orléans.

- **Article 2AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

### SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Article 2AU3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Néant.

#### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

#### 3.3. Implantation des constructions sur une même propriété

Néant.

#### 3.4. Emprise au sol

Néant.

### **3.5. Hauteur des constructions**

Néant.

- **Article 2AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **4.1. Généralités**

Néant.

#### **4.2. Façades des constructions**

Néant.

#### **4.3. Toitures des constructions**

Néant.

#### **4.4. Clôtures**

Néant.

- **Article 2AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **5.1. Coefficient de biotope**

Néant.

#### **5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Néant.

- **Article 2AU6 : Stationnement**

Néant.

## **SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

- **Article 2AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **7.1. Accès aux voies ouvertes au public**

Néant.

#### **7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Néant.

- **Article 2AU8 : Desserte par les réseaux**

#### **8.1. Eaux usées**

Néant.

**8.2. Eaux pluviales**

Néant.

**8.3. Eau potable**

Néant.

**8.4. Électricité et télécommunications**

Néant.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**

# CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

## CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone A correspond à la zone agricole de la commune. Elle est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources agricoles. Elle comporte deux sous-secteurs :

- le secteur Ah : Secteur agricole de taille et de capacités d'accueil limitées, destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Le secteur Ai : Secteur agricole de taille et de capacités d'accueil limitées, destiné des activités économiques.

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### • Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### 1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits dans la zone A (hors secteurs Ah et Ai):

- Les constructions à destination d'hébergement.
- Les constructions à destination de commerces et d'activités de services (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) .
- Les constructions à destination de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Les constructions à destination d'établissements enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les constructions à destination de salles d'art et de spectacles.
- Les constructions à destination d'équipements sportifs.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre des congrès et d'exposition).
- Toutes les constructions dans une bande de 50 mètres de part et d'autres des lignes haute tension (90 kV, 225 kV ou 400 kV).
- Les dépôts de matériaux.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.

Sont interdits dans le secteur Ah uniquement :

- Les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement).
- Les constructions à destination de commerces et d'activités de services (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma).
- Les constructions à destination de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Les constructions à destination d'établissements enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les constructions à destination de salles d'art et de spectacles.
- Les constructions à destination d'équipements sportifs.
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre des congrès et d'exposition).
- Les dépôts de matériaux.
- Les carrières.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.

Sont interdits dans le secteur Ai uniquement :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions à destination de cinéma.
- Les constructions à destination de centre des congrès et d'exposition.
- Toutes les constructions dans une bande de 50 mètres de part et d'autres des lignes haute tension (90 kV, 225 kV ou 400 kV).
- Les extensions des installations présentant un grave danger ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.
- Les dépôts de déchets.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.

## **1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions dans la zone A et dans le secteur Ah :

- Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.

Sont admis sous conditions en sus uniquement dans la zone A (hors secteurs Ah et Ai) :

- Les constructions à destination de logement à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
  - Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les dépôts de déchets à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés ou nécessaires à la réalisation ou l'exploitation de l'aménagement de l'A10 entre l'A19 et l'A71 au Nord d'Orléans, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol liés à cette opération. Les articles suivants ne seront pas applicables au projet d'aménagement de l'A10 au Nord d'Orléans.

Sont admis sous conditions dans le secteur Ai uniquement :

- Les constructions à destination d'habitation à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements.
  - Qu'elles soient intégrées au bâtiment principal de l'activité.
- Les constructions à destination industrielle, et d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburants automobiles, à la consommation domestique, ou nécessaire à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.
- Les réservoirs enterrés de stockages de liquides polluants à condition qu'ils disposent d'un dispositif de sécurité renforcé.

### • Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### • Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique

Dans la zone A (hors secteurs Ah et Ai) :

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de 5 mètres minimum et 20 mètres maximum.

Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation doivent être implantées dans un rayon de 15 mètres du bâtiment principal.



Dans le secteur Ah :

Les constructions doivent être implantées :

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

Aucune règle d'implantation par rapport à la voie ou l'emprise publique n'est fixée pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Dans le secteur Ai :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

Aucune règle d'implantation par rapport à la voie ou l'emprise publique n'est fixée pour les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

**3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dans la zone A (hors secteurs Ah et Ai) :

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 5 mètres.

Le recul est compté perpendiculairement du point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche.

Dans le secteur Ah :

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées avec un recul, compté perpendiculairement du point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche, au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 3 mètres.

Dans le secteur Ai :

Les constructions doivent être implantées :

- Dans le cas où elles partagent leur limite séparative avec la zone Uc :  
avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 10 mètres.
- Dans les autres cas :  
avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pour autant être inférieur à 5 mètres.

Le recul est compté perpendiculairement du point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche.

**3.3. Implantation des constructions sur une même propriété**Dans la zone A (hors secteurs Ah et Ai) :

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 6 mètres.

Dans le secteur Ah :

Néant.

Dans le secteur Ai :

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 5 mètres.

### 3.4. Emprise au sol

Dans la zone A (hors secteurs Ah et Ai) :

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 150m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les extensions et annexes des habitations existantes à la date d'application du présent règlement ne peuvent excéder 30m<sup>2</sup>, dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 %.

Dans le secteur Ai :

Les constructions à destination de logements sont intégrées au bâtiment principal d'activité. Leur extension est autorisée dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante du bâtiment principal, à condition que la surface de plancher du logement après travaux n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de surface (existant + extension). Les extensions des autres constructions à usage d'activité sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

### 3.5. Hauteur des constructions

*La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel au faite du toit (point le plus haut de la construction). Ne sont pas compris pour le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.*

Dans la zone A (hors secteurs Ah et Ai) :

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.

Dans le secteur Ah :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Dans le secteur Ai :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres.

## • Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Généralités

Les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 4.2. Façades des constructions

Néant.

### 4.3. Toitures des constructions

Néant.

### 4.4. Clôtures

Dans la zone A et le secteur Ah :

En façade sur voie, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,70 mètre de hauteur et doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques (coffrets EDF-

GDF, boîtes à lettres...). En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Pour des raisons de préservation de l'aspect architectural d'un bâti traditionnel avec son enceinte existante, le prolongement d'une clôture en façade sur voie peut dépasser 1,70 mètre de hauteur, tout en ne dépassant pas la hauteur de la clôture existante. De même, le prolongement d'une clôture en limite séparative peut dépasser 2 mètres de hauteur, tout en ne dépassant pas la hauteur de la clôture existante. En façade sur voie, les clôtures en béton préfabriqué sont interdites.

En limite séparative, les clôtures doivent être plantées et ajourées. Les haies traditionnelles, taillées ou libres, doivent être constituées de plusieurs espèces, caducs et persistants (Charme, Erable champêtre, hêtre, Orme résistant, If, Houx, Troène, Buis, Lierre, Groseillier, Cassissier, Lilas, Viornes, Merisier sauvage, Eglantier, Epine noire Framboisier, Cornouillers, Genet à balais, Noisetier...). L'installation d'une plaque de soutènement en béton préfabriqué est toutefois autorisée jusqu'à 25 cm de hauteur. Les battants du portail d'entrée pour véhicule ne doivent pas surplomber le domaine public à son ouverture.

Pour des raisons de sécurité, aux abords des intersections et des virages, des éléments ajourés sur les clôtures (sur voies ou en limite séparative) seront exigés.

#### Dans le secteur Ai uniquement :

Les clôtures en façade sur voie et emprise publique (hors autoroute et voie ferrée) doivent être constituées d'une haie paysagère, doublée ou non d'un grillage. Si un grillage est posé, il doit être implanté 0,80 mètre en retrait de la limite de parcelle et être de couleur verte.

Si un grillage est posé en limite séparative, il doit être implanté en limite séparative et être de couleur verte. Les limites séparatives le long de l'autoroute et de la voie ferrée doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique constituant un rideau végétal agrémenté de cônes de visibilité.

### • **Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **5.1. Coefficient de biotope**

Néant.

#### **5.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Néant.

### • **Article A6 : Stationnement**

#### Dans la zone A (hors secteurs Ah et Ai) :

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant à l'utilisation des constructions doit être assuré hors des voies publiques.

#### Pour les constructions à destination d'habitation :

- Au minimum, 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées. Pour les opérations de plus de 5 logements, 1 place de stationnement supplémentaire est à prévoir par tranche complète de 5 logements, ainsi qu'un garage à vélos clos et couvert.

Dans le secteur Ah :

Néant.

Dans le secteur Ai :

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant à l'utilisation des constructions doit être assuré hors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent se situer à l'arrière des parcelles.

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie et d'entrepôt :

- Au minimum, 1 place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagée.

Pour les constructions à destination de bureau :

- Au minimum, 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagée.

Pour les constructions à destination de restauration :

- Au minimum, une surface correspondant à 50% de la surface de plancher des constructions doit être aménagée pour le stationnement.

## SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### • Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc.

La position et la configuration des accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagées en fonction de la nature et de l'intensité du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et celle des personnes utilisant ces accès.

En sus, dans le secteur Ai uniquement :

Les accès aux propriétés doivent être aménagés de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds et leur chargement/déchargement sans manœuvre sur la voie publique.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

## 7.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Dans la zone A et le secteur Ah :

Toute construction ou installation autre que l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant doit être desservie par une voie publique ou privée (hors chemins piétons et chemins ruraux).

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent également avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères,... Elles doivent également avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions ou aménagements qu'elles desservent. Pour les constructions à destination d'habitation, la largeur minimum des voies varie selon le nombre de logements, d'après la répartition suivante :

Nombre de logements	Emprise minimale de la voirie
1 logement	4 m
De 2 à 4 logements	4,5 m
Plus de 4 logements	5 m

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans le secteur Ai uniquement :

Toute construction ou installation autre que l'extension ou la reconstruction d'un bâtiment existant doit être desservie par une emprise publique ou privée.

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

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## • Article A8 : Desserte par les réseaux

### 8.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

#### Eaux résiduaires industrielles

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente. Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

### **8.2. Eaux pluviales**

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle peut également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement et de l'avis de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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

#### Eaux résiduaires industrielles

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques peuvent être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

### **8.3. Eau potable**

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

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

### **8.4. Électricité et télécommunications**

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

# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

# CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

## CARACTÈRE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone N est une zone naturelle à protéger.

### SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### • **Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **1.1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Sont interdits dans la zone N :

- Les constructions à destination d'habitation (logement, hébergement).
- Les constructions à destination de commerces et d'activités de services (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) .
- Les constructions à destination de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Les constructions à destination d'établissements enseignement, de santé et d'action sociale.
- Les constructions à destination de salles d'art et de spectacles.
- Les constructions à destination d'équipements sportifs.
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre des congrès et d'exposition).
- Toutes les constructions dans une bande de 50 mètres de part et d'autres des lignes haute tension (90 kV, 225 kV ou 400 kV).
- Les dépôts de matériaux.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- L'installation de résidences mobiles de loisirs en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.

##### **1.2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions dans la zone N :

- Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :



- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Les constructions, installations, aménagements et équipements liés ou nécessaires à la réalisation ou l'exploitation de l'aménagement de l'A10 entre l'A19 et l'A71 au Nord d'Orléans, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol liés à cette opération. Les articles suivants ne seront pas applicables au projet d'aménagement de l'A10 au Nord d'Orléans.
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
  - Les dépôts de déchets à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
  - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone.
- **Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale**  
Néant.

## **SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

- **Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions**
  - 3.1. Implantation des constructions par rapport à la voie ou l'emprise publique**  
Néant.
  - 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**  
Néant.
  - 3.3. Implantation des constructions sur une même propriété**  
Néant.
  - 3.4. Emprise au sol**  
Néant.
  - 3.5. Hauteur des constructions**  
Néant.

- **Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- 4.1. **Généralités**

- Les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 4.2. **Façades des constructions**

- Néant.

- 4.3. **Toitures des constructions**

- Néant.

- 4.4. **Clôtures**

- Néant.

- **Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- 5.1. **Coefficient de biotope**

- Néant.

- 5.2. **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

- Néant.

- **Article N6 : Stationnement**

- Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant à l'utilisation des constructions doit être assuré hors des voies publiques.

## **SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

- **Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

- 7.1. **Accès aux voies ouvertes au public**

- Toute construction doit être desservie par un accès suffisamment large eu égard à sa destination.

- 7.2. **Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

- Néant.

- **Article N8 : Desserte par les réseaux**

- 8.1. **Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de

collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'utilisateur doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

## 8.2. Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle peut également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement et de l'avis de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

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

## 8.3. Eau potable

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

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

## 8.4. Électricité et télécommunications

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



**ORLÉANS**  
MÉTROPOLE

COMMUNE D'INGRÉ  
ORLÉANS MÉTROPOLE  
AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION ORLÉANAISE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 28 FÉVRIER 2019

## 3.5. RÈGLEMENT