

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---



## **3 - REGLEMENT**

# TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

---

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Beaugency.

## ARTICLE 2 : PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES AU DROIT DES SOLS

---

**2.1** : Les règles de ce Plan Local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21, rappelés ci-dessous, qui restent applicables :

- R.111.2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.  
Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.3.2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologique.
- R.111.4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.  
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.  
La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
  - a/ A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
  - b/ A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

- R. 111.14.2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L.200.1 du Code rural. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R.111.15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au *b* du deuxième alinéa de l'article R.122.22.
- R.111.21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2.2** : Les règles de ce PLU se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

**2.3** : S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières visées par les décrets n°77.861 du 26 juillet 1977, n°81.813 du 13 mai 1981 et n°83.813 du 3 septembre 1983.

**2.4** : Dans les zones de bruits (repérées sur le plan de zonage), les constructions et installations mentionnées ci-dessus, et recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit, doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur dès lors que leurs conditions d'exposition au bruit rendent cet isolement nécessaire.

**2.5** : Le plan comporte à titre d'information le périmètre de la Zone d'aménagement différée (ZAD) créée par arrêté du 13 mai 1987 (ZAD des Accruaux).

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

**3.1** : Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Ces zones sont délimitées sur le plan de zonage.

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

- La zone UA qui comprend deux secteurs UAa et UAb, et un sous-secteur inondable UAa1.
- La zone UB qui comprend quatre secteurs UBa, UBb, UBc et UBd.
- La zone UC qui comprend un secteur UCa.
- La zone UD.
- La zone UE qui comprend un secteur UEa.
- La zone UI qui comprend trois secteurs UIa, UIb et UIc.

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

- La zone AU qui comprend un secteur AUa et deux secteurs AUb.
- La zone AUI.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la zone A, qui comprend un secteur de zone inondable A3.

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V est la zone N. Elle comprend :

- Le secteur N4.
- Le secteur Na4
- Le secteur Nb4.
- Le secteur Nc.
- Le secteur Nd4.
- Le secteur Ne3.

**3.2** : Figurent également sur le plan de zonage :

- Les terrains classés par le PLU comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer.
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

#### ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

---

Les adaptations mineures des règles 3 à 13 du règlement de zones rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ARTICLE 5 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION

---

Le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Vallée de la Loire et du Val d'Ardoux vaut servitude d'utilité publique en application de l'article 40-4 de la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre les incendies et à la prévention des risques majeurs. Il est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme.

La réglementation du PPRI se surajoute au présent Règlement du PLU, dans le respect de la « règle la plus contraignante ».

#### ARTICLE 6 : DISPOSITIONS QUI S'APPLIQUENT DANS TOUTES LES ZONES

---

Sur l'ensemble du territoire communal s'appliquent les dispositions suivantes :

**6.1** : L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

**6.2** : Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur (s'il s'agit d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excèdent deux mètres, sont soumis à autorisation.

**6.3** : Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

**6.4** : Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement en application du code forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

**6.5** : Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone UA. Partout ailleurs sur le territoire communal, elles y sont soumises dès lors que les bâtiments concernés sont situés à l'intérieur des périmètres de protection (cercle de 500 m de rayon) des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, périmètres qui sont indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique.

## TITRE II. REGLEMENT DES ZONES URBAINES

---

### Chapitre 1. Règlement de la zone UA

#### CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

---

La zone UA correspond au centre historique et aux premières extensions urbaines situées entre celui-ci et la ligne SNCF Orléans-Tours. Le front de Loire constitue le secteur UAa, qui comprend un sous-secteur inondable UAa1 en aléa faible, auquel s'appliquent des dispositions particulières énoncées dans le règlement du PPRI. Le bourg de Vernon, dans la partie Nord-Est de la commune, constitue pour sa part le secteur UAb.

Le centre ancien conserve les caractéristiques d'un chef-lieu de canton important : l'habitat y est dense, les commerces et les services s'y trouvent concentrés.

Quant au bourg de Vernon, il regroupe autour de son église un habitat à caractère plus rural.

#### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

**UA 1.1** : Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone :

- Soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement).
- Soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**UA 1.2** : Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la zone.

**UA 1.3** : Les caravanes isolées, au-delà de trois mois de stationnement.

**UA 1.4** : Les terrains de caravaning et les terrains de camping.

**UA 1.5** : Les carrières.

**-UA 1.6** : Dans le secteur inondable UAa1, outre les constructions sus-citées, d'autres occupations du sol sont interdites, dont la liste figure dans le règlement du PPRI.

---

#### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**UA 2.1** : Les dépôts d'hydrocarbures, les dépôts de produits toxiques, les puits et forages absorbants, ne sont admis qu'à condition qu'ils respectent la protection des eaux souterraines.

**UA 2.2** : Les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (zones de bruit repérées sur le plan de zonage) doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**UA 2.3** : Dans le secteur inondable UAa1, se reporter au règlement du PPRI.

---

#### ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

---

**UA 3.1** : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil (Droit de passage).

**UA 3.2** : Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

**UA 3.3** : Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

**UA 3.4** : Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu. Cette mesure s'applique, sauf en cas d'impossibilité technique.

---

#### ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

##### **UA 4.1 : Alimentation en eau potable :**

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



#### **UA 4.2 : Assainissement :**

**UA 4.2.1 :** Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales et sous réserve de ses capacités, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**UA 4.2.2 :** Dans le secteur UAb, en l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la législation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement devront être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur les réseaux publics projetés et tenir compte des caractéristiques prévues pour ces réseaux.

#### **UA 4.3 : Electricité :**

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

#### **UA 4.4 : Télécommunication :**

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

#### ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet.

#### ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

---

**UA 6.1 :** Les règles du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

**UA 6.2 :** Les constructions doivent être implantées à l'alignement sur la totalité de la façade du bâtiment, à l'exception de certains éléments mineurs.

**UA 6.3 :** Cette règle générale ne s'applique pas :

- Le long de la RN152, où une implantation en retrait de l'alignement est possible. Dans ce cas, le retrait sera au moins de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Dans le secteur UAb où une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée à condition d'assurer la continuité du bâti à l'alignement par un mur plein d'au moins 1,60 mètres de hauteur.

**UA 6.4 :** Toutefois, en ce qui concerne l'extension, l'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée, en rapport avec la situation antérieure.

## ARTICLE UA 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**UA 7.1** : Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

**UA 7.2** : Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives, c'est-à-dire de limite à limite en ordre continu :

- Si la façade du terrain est inférieure à 12 mètres.
- Si on se trouve dans le secteur UAa.

Ces dispositions ne sont pas applicables lors de la construction de garages et d'annexes.

**UA 7.3** : Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position dans le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

**UA 7.4** : Toutefois, en ce qui concerne l'extension, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée.

**UA 7.5** : Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

## ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

**UA 9 1** : Il n'est pas fixé de règle générale.

**UA 9.2** : Dans le secteur inondable UAa1, se reporter au règlement du PPRI.

**UA 10.1** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**UA 10.2 : Hauteur maximale :**

Outre la limite de hauteur résultant de l'implantation de bâtiments (articles UA6 et UA7), la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres. Cette hauteur est limitée à 12 mètres dans le secteur UAb.

**UA 10.3** : Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des ouvrages d'intérêt public de faible emprise et de grande hauteur, ainsi que pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure, sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'environnement et au paysage.

**UA 11.1** : L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 cité au titre I du présent règlement.

**UA 11.2** : Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles isolées ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

**UA 11.3 : Matériaux :**

**UA 11.3.1** : Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc., ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

**UA 11.3.2** : Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents.

Le blanc pur n'est pas autorisé.

Les volets avec barres et écharpes « en Z », ainsi que l'installation de volets roulants dont le coffre fait saillie, sont interdits.

**UA 11.3.3** : Les matériaux de façade des devantures doivent être en harmonie avec ceux des constructions existantes.

#### **UA 11.4 : Toitures :**

Les toitures de toutes les constructions à l'exception de celles :

- Des bâtiments annexes, des vérandas, des extensions de bâtiments publics et des parties de couverture, si ces dernières ne sont pas visibles de l'espace public,
- De certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet (comme par exemple une liaison couverte),

doivent avoir :

- Une pente de l'ordre de 40° minimum (toutefois, les combles à la « Mansard » sont autorisés pour les constructions qui comportent au moins un deuxième étage). En ce cas, le terrasson pourra avoir une pente inférieure à 40°. En outre, les toitures existantes non conformes au niveau de la pente pourront être étendues en conservant la pente existante.
- Une couverture en ardoise ou en matériau similaire présentant le même aspect général. Pour le secteur UAb seulement, une couverture en tuile plate de ton brun-rouge peut également être envisagée. A l'occasion de travaux de restauration ou d'entretien sur les bâtiments existants, ces matériaux doivent être conservés, ou repris s'ils avaient été abandonnés.

En outre, l'installation de châssis rampants (tels que Velux) est autorisée, dans la mesure où elle n'est pas visible de l'espace public.

**UA 11.5 :** Sur les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites. Les antennes paraboliques sont autorisées, mais leur implantation peut être soumise à des prescriptions destinées à sauvegarder les aspects esthétiques, urbanistiques et architecturaux des sites. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public. Elles seront peintes de même que leurs supports de la même couleur que le mur ou la toiture situés derrière ces installations.

Dans le cas d'une construction comportant 5 logements ou plus, une antenne collective d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est obligatoire. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

#### **UA 11.6 : Clôtures sur rue :**

**UA 11.6.1** Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'au moins 1,60 mètres de hauteur prolongeant les murs du bâtiment, et de même matériau qu'eux.
- Soit (dans le secteur UAb seulement) d'un mur bahut de 60 cm de hauteur maximum, de même matériau et de même couleur que les murs du bâtiment, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

**UA 11.6.2 :** D'autres dispositifs concernant les clôtures pourront être autorisés pour permettre l'harmonisation de murs de clôtures sur des parcelles voisines.

**UA 11.7 :** Dans le secteur inondable UAa1, se reporter au règlement du PPRI.

## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

**UA 12.1** : En outre, il est exigé au minimum :

- Pour les immeubles à usage d'habitation :  
    Une place de stationnement par logement nouveau.
- Pour les immeubles à usage de bureau, 60 % de la Surface totale de plancher Hors Œuvre Nette.
- Pour les établissements hôteliers :  
    Si l'établissement est existant, une place par chambre créée au-delà de l'existant.  
    Si l'établissement est nouveau ou reconstruit, une place par chambre.
- Pour les équipements publics, aucune exigence particulière n'est formulée.

**UA 12.2** : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

**UA 12.3** : Il peut également être fait usage des dispositions de l'article L.421.3 du Code de l'urbanisme, qui prévoit soit la justification, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public, soit une participation versée à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

## ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

---

**UA 13.1** : Les surfaces libres de construction, et notamment les aires de stationnement, doivent être plantées.

**UA 13.2** : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les arbres de haute tige doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions étudié en conséquence.

**UA 13.3** : Les espaces boisés figurant au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Il n'est pas fixé de COS.

## Chapitre 2. Règlement de la zone UB

### CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

---

La zone UB correspond aux extensions Ouest, Nord et Est de la ville de Beaugency. L'ensemble de la zone est occupé, pour l'essentiel, par de l'habitat individuel et collectif. Quelques industries y subsistent encore.

Il existe quatre secteurs au sein de la zone UB : UBa, UBb et UBd correspondent à des densités et formes urbaines différentes. En outre, il est prévu un secteur UBc faisant l'objet d'une limitation de hauteur particulière.

### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**UB 1.1** : Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations, classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement).
- Les caravanes isolées, au-delà de trois mois de stationnement.
- Les terrains de caravaning et les terrains de camping.
- Les carrières.

**UB 1.2** : Sont interdits, dans les secteurs UBa et UBb, les constructions non destinées à l'habitat individuel.

### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**UB 2.1** : Ne sont admises que sous réserve d'être compatibles avec le voisinage les installations suivantes :

- Parcs d'attraction.
- Aires de jeux et de sports.
- Aires de stationnement ouvertes au public.
- Dépôts d'hydrocarbures.
- Dépôts des produits toxiques.
- Puits et forages absorbants.

**UB 2.2** : Les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (zones de bruit repérées sur le plan de zonage) doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

---

**UB 3.1 :** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil (Droit de passage).

**UB 3.2 :** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

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

**UB 3.4 :** Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

## ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### **UB 4.1 : Alimentation en eau potable :**

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

### **UB 4.2 : Assainissement :**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales et sous réserve de ses capacités, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### **UB 4.3 : Electricité :**

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

### **UB 4.4 : Télécommunications :**

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



Sans objet

**UB 6.1** : Les règles du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Elles ne s'appliquent pas pour les extensions de bâtiments existants non conformes à la règle générale ainsi que pour les constructions d'annexes non accolées sur les terrains déjà bâtis.

**UB 6.2** : Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement.
- Soit à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement.

**UB 6.3** : Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.

**UB 6.4 : Prospect par rapport à l'alignement opposé :**

La distance horizontale entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé doit être supérieure ou égale à la différence de niveau entre ces deux points. Dans le cas où le bâtiment est situé sur un terrain bordé par plusieurs voies sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite d'implantation correspondante, la plus large des voies ou la plus élevée est prépondérante.

**UB 7.1** : Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue :

- Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.
- Les constructions doivent être implantées de limite à limite si la largeur de façade sur voie du terrain est inférieure à 12 mètres. Elles doivent être implantées en bordure d'au moins une des limites si la largeur de façade sur voie est comprise entre 12 et 20 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables lors de la construction de garages ou d'annexes.

**UB 7.2** : Au-delà de cette profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en limite séparative si :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres en limite à l'égout du toit. De plus, dans ce cas, dans une bande de 3 mètres de large, aucun point de la construction ne pourra dépasser un gabarit défini par une pente de 45°

maximum, ayant pour origine un point situé en limite de propriété, à une hauteur de 3,50 mètres.

- Il existe sur une parcelle voisine une construction implantée en limite séparative, la construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.
- Il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la hauteur en limite sera au plus égale à celle du bâtiment existant.

**UB 7.3 :** Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, quelle que soit sa position dans le terrain, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

**UB 7.4 :** Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ne sont pas à prendre en considération pour l'application du présent article.

#### ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

#### ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**UB 10.1 :** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain), jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

#### **UB 10.2 : Hauteur maximale :**

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UB6, UB7 et UB8), la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Cette

hauteur totale maximale est portée à 15 mètres pour les immeubles collectifs à usage d'habitation.

Toutefois, dans le secteur UBc, la hauteur totale de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres.

**UB 10.3** : Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des ouvrages d'intérêt public de faible emprise et de grande hauteur.

#### ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

**UB 11.1** : L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme, dont l'intitulé est rappelé dans la section I du présent règlement.

**UB 11.2** : Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles isolées ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

#### **UB 11.3 : Matériaux**

**UB 11.3.1** : Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc., ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'installation de volets roulants, dont le coffre fait saillie, est interdite.

**UB 11.3.2** : Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents.

Le blanc pur n'est pas autorisé.

**UB 11.3.3** : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes tels qu'abris de jardin, garages à vélos, etc. d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup> et non visibles depuis l'espace public.

#### **UB 11.4 : Toitures**

Les toitures des constructions autres que :

- Les vérandas,
- Les bâtiments annexes tels qu'abris de jardin, garages à vélos, etc. d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>, ainsi que les parties du bâtiment dont la couverture n'est pas visible de l'espace public,

- Certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet (comme par exemple une liaison couverte),
- Les bâtiments à usage commercial, artisanal ou industriel,
- Les équipements publics,

Doivent avoir s'il s'agit de toitures en pente :

- Une couverture en tuile plate de ton brun rouge, en tuile béton ou autre de même teinte, ou en ardoise ou matériaux similaires présentant le même aspect général. A l'occasion de travaux de restauration ou d'entretien sur des bâtiments existants, ces matériaux doivent être conservés, ou repris s'ils avaient été abandonnés.
- Une pente de 35° au minimum (toutefois les combles à la « Mansard » sont autorisés pour les constructions qui comportent au moins un deuxième étage. En ce cas, le terrassons pourra avoir une pente inférieure à 35°). Les toitures existantes non conformes au niveau de la pente pourront toutefois être étendues en conservant la pente existante.

En outre, l'installation de châssis rampants (tels que Velux) est autorisée. Toutefois dans le secteur UBa, ces châssis ne seront autorisés que sous réserve de ne pas être visibles de l'espace public.

**UB 11.5** : Les toitures-terrasses ne sont pas interdites.

**UB 11.6** : Sur les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites. Les antennes paraboliques sont autorisées, mais leur implantation peut être soumise à des prescriptions destinées à sauvegarder les aspects esthétiques, urbanistiques et architecturaux des sites. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public. Elles seront peintes de même que leurs supports de la même couleur que le mur ou la toiture situés derrière ces installations. Dans le cas d'une construction comportant 5 logements ou plus, une antenne collective d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est obligatoire. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

**UB 11.7 : Clôtures sur rue :**

**UB 11.7.1** : Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'au moins 1,60 mètres de hauteur prolongeant les murs du bâtiment, et de même matériau qu'eux.
- Soit d'un mur bahut de 60 cm de hauteur maximum, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

**UB 11.7.2** : D'autres dispositifs concernant les clôtures pourront être autorisés pour permettre l'harmonisation de murs de clôtures sur des parcelles voisines.

Le stationnement des véhicules consécutif à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

**UB 12.1** : En outre, il est exigé au minimum :

- Pour les immeubles à usage d'habitation :
  - Pour les immeubles collectifs, une place par logement nouveau.
  - Pour les maisons individuelles, deux places par logement, sauf s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Pour les immeubles à usage commercial dont la superficie, d'un seul tenant, est inférieure à 300 m<sup>2</sup> : aucune exigence particulière n'est formulée.
- Pour les immeubles à usage commercial dont la superficie, d'un seul tenant, est supérieure à 300 m<sup>2</sup> : 60 % de la Surface totale de plancher Hors Œuvre Nette.
- Pour les immeubles à usage de bureau, 60 % de la Surface totale de plancher Hors Œuvre Nette.
- Pour les établissements hôteliers :
  - Si l'établissement est existant, une place par chambre créée au-delà de l'existant.
  - Si l'établissement est nouveau ou reconstruit, une place par chambre.

**UB 12.2** : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

**UB 12.3** : Il peut également être fait usage des dispositions de l'article L.421.3 du Code de l'urbanisme, qui prévoit soit la justification, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public, soit une participation versée à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

**UB 13 1** : Les surfaces libres de construction, et notamment les aires de stationnement, doivent être plantées.

**UB 13.2** : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les arbres de haute tige doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions étudiée en conséquence.

**UB 13.3** : Les espaces boisés figurant au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

**UB 14.1** : Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,4 dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception des secteurs UBa, UBb et UBd.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et les opérations d'habitat individuel groupé faisant l'objet d'un permis de construire unique, il est fixé à 0,6.

Pour les équipements publics et assimilés, il n'est pas fixé de COS.

**UB 14.2** : Dans le secteur UBa, le COS est fixé à 0,3.

**UB 14.3** : Dans le secteur UBb, il n'est pas fixé de COS.

**UB 14.4** : Dans le secteur UBd, le COS est fixé à 0,3.

## Chapitre 3. Règlement de la zone UC

### CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

---

La zone UC correspond au coteau Sud des bords de Loire compris entre l'avenue du Colonel Morlaix Demozay et la Loire.

L'habitat individuel implanté linéairement en bordure de l'avenue du Colonel Morlaix Demozay constitue l'essentiel de l'occupation du sol de la zone.

Le secteur de zone UCa correspond à la partie supérieure du coteau le long de l'avenue du Colonel Morlaix Demozay dans la partie Nord de la zone UC. Dans ce secteur, une certaine densité de construction est autorisée.

### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**UC 1.1** : Sont interdits :

- Les lotissements.
- Les constructions et installations, classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement).
- Les caravanes isolées, au-delà de trois mois de stationnement.
- Les terrains de caravaning et les terrains de camping.
- Les carrières.

**UC 1.2** : Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur UCa, sont également interdits les petits immeubles collectifs à usage d'habitation, ainsi que les opérations d'habitat individuel groupé.

### ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les aires de jeux et de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public, ne sont admises que sous réserve d'être compatibles avec le voisinage.

**UC 3.1 :** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil (Droit de passage).

**UC 3.2 :** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

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

**UC 3.4 :** Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

**UC 4.1 : Alimentation en eau potable :**

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

**UC 4.2 : Assainissement :**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales et sous réserve de ses capacités, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**UC 4.3 : Electricité :**

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

**UC 4.4 : Télécommunications :**

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



## ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

**UC 5.1** : Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité, le terrain doit avoir une façade sur rue d'au moins 30 mètres.

**UC 5.2** : Dans le secteur UCa, pour les opérations d'habitat individuel groupé et les petits immeubles collectifs d'habitat, les caractéristiques minimales de terrain sont portées à 50 mètres de façade.

**UC 5.3** : Ces règles ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- pour les extensions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions d'annexes non accolées sur les terrains déjà bâtis.

## ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

---

**UC 6.1** : Les règles du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

**UC 6.2** : Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.

**UC 6.3** : A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à au moins 15 mètres de l'alignement.

**UC 6.4** : Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour la réalisation d'extension des bâtiments existants non conformes à la règle générale, ou la construction d'annexes non accolées sur les terrains déjà bâtis.

## ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**UC 7.1** : Sur une profondeur de 40 mètres à partir de l'alignement ou dans une bande de 20 mètres à partir de la bande de recul qui s'y substitue :

- Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives
- Si elles ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- Dans le secteur UCa pour les collectifs et les individuels groupés, la construction de limite séparative à limite séparative est interdite. Si un tel type de construction

est implanté sur une des limites, la distance horizontale du bâtiment à l'autre limite doit être au moins égale à la hauteur de celui-ci.

**UC 7.2** : Au-delà de 40 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

**UC 7.3** : Toutefois, en ce qui concerne l'extension, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée.

**UC 7.4** : Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

#### ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

#### ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Dans le secteur UCa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

#### ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**UC 10.1** : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain), jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

#### **UC 10.2 : Hauteur maximale :**

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UC7 et UC8), la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Cette hauteur

totale maximale est portée dans le secteur UCa à 12 mètres pour les immeubles collectifs et les opérations d'habitat individuel groupé.

**UC 10.3** : Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des ouvrages d'intérêt public de faible emprise et grande hauteur.

#### ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

**UC 11.1** : L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme, dont l'intitulé est rappelé dans la section I du présent règlement.

**UC 11.2** : Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles isolées ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

#### **UC 11.3 : Matériaux**

**UC 11.3.1** : Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc., ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

**UC 11.3.2** : Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents.

Le blanc pur n'est pas autorisé.

Les volets avec barres et écharpes « en Z », ainsi que l'installation de volets roulants dont le coffre fait saillie, sont interdits.

**UC 11.3.3** : Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes tels qu'abris de jardin, garages à vélos, etc. d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

#### **UC 11.4 : Toitures**

Les toitures doivent avoir :

- Une couverture en tuile plate de ton brun rouge, ou en ardoise ou matériaux similaires présentant le même aspect général. Sauf dans le secteur UCa, cette couverture peut également être en tuile béton ou autre de même teinte.
- Une pente de 35° au minimum, et de 40° au minimum dans le secteur UCa (toutefois les combles à la « Mansard » sont autorisés dans le secteur UCa pour les constructions qui comportent au moins un deuxième étage. En ce cas, le terrassons pourra avoir une pente inférieure à 40°). Les toitures existantes non

conformes au niveau de la pente pourront toutefois être étendues en conservant la pente existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à :

- Les vérandas,
- Les bâtiments annexes tels qu'abris de jardin, garages à vélos, etc. d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>, ainsi que les parties du bâtiment dont la couverture n'est pas visible de l'espace public,
- Certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet (comme par exemple une liaison couverte),
- Les équipements publics.

En outre, L'installation de châssis rampants (tels que Velux) est autorisée, dans la mesure où elle n'est pas faite côté rue.

**UC 11.5 :** Sur les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites. Les antennes paraboliques sont autorisées, mais leur implantation peut être soumise à des prescriptions destinées à sauvegarder les aspects esthétiques, urbanistiques et architecturaux des sites. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public. Elles seront peintes de même que leurs supports de la même couleur que le mur ou la toiture situés derrière ces installations.

Dans le cas d'une construction comportant 5 logements ou plus, une antenne collective d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est obligatoire. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

#### **UC 11.6 : Clôtures sur rue :**

**UC 11.6.1 :** Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'au moins 1,60 mètres de hauteur.
- Soit d'un mur bahut de 60 cm de hauteur maximum, de même matériau et même couleur que les murs du bâtiment, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Dans tous les cas, les matériaux destinés à être recouverts devront recevoir un enduit.

**UC 11.6.2 :** D'autres dispositifs concernant les clôtures pourront être autorisés pour permettre l'harmonisation de murs de clôtures sur des parcelles voisines.

#### ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules consécutif à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

**UC 12.1** : En outre, il est exigé au minimum :

- Pour les immeubles à usage d'habitation :
  - Pour les immeubles collectifs, une place par logement nouveau.
  - Pour les maisons individuelles, deux places par logement, sauf s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Pour les immeubles à usage de bureau, 60 % de la Surface totale de plancher Hors Œuvre Nette.
- Pour les établissements hôteliers :
  - Si l'établissement est existant, une place par chambre créée au-delà de l'existant.
  - Si l'établissement est nouveau ou reconstruit, une place par chambre.

**UC 12.2** : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

**UC 12.3** : Il peut également être fait usage des dispositions de l'article L.421.3 du Code de l'urbanisme, qui prévoit soit la justification, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public, soit une participation versée à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

---

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

---

**UC 13.1** : Les surfaces libres de construction, et notamment les aires de stationnement, doivent être plantées.

**UC 13.2** : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les arbres de haute tige doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions étudié en conséquence.

**UC 13.3** : Un relevé détaillé de tous les arbres doit être joint à toute demande d'occupation du sol, ainsi qu'un plan d'aménagement du terrain comportant l'indication des plantations existantes maintenues, de celles supprimées et à créer, ainsi que le cas échéant des voies de circulation, cheminements piétons, aires de jeux, de stationnements créées.

**UC 13.4** : Dans le secteur UCa et dans le cas de constructions à usage d'habitation collective ou d'opération d'habitat individuel groupé, la superficie traitée en espaces verts plantés ou engazonnés doit être au moins égale à 60 % de la superficie du terrain.

**UC 13.5** : Les espaces boisés figurant au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

**UC 14.1** : Le Coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,15.

**UC 14.2** : Dans le secteur UCa, le COS autorisé pour les constructions à usage d'habitation collective et les opérations d'habitat individuel groupé faisant l'objet d'un permis de construire unique est fixé à 0,40.

## Chapitre 4. Règlement de la zone UD

### CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

---

La zone UD est située en bord de Loire, limitée à l'Ouest par le cimetière et le Clos des Mardelles.

Elle est occupée dans sa partie Ouest par de l'habitat individuel de construction récente. En bord de Loire, l'occupation est plus hétérogène : équipements sanitaires, sportifs et sociaux, logements et parcelles à usage agricole s'y côtoient.

### ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**UD 1.1** : Sont interdits dans l'ensemble de la zone UD :

- Les constructions à usage industriel même non nuisantes, y compris les entrepôts, sauf s'il s'agit d'aménagements destinés à améliorer le site et son environnement.
- Les constructions et installations, classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la santé, le sécurité et la salubrité publique, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement).
- Les caravanes isolées, au-delà de trois mois de stationnement.
- Les terrains de caravaning et les terrains de camping.
- Les carrières.
- La réalisation de nouveaux lotissements, quelle que soit leur nature.

### ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**UD 2.1** : Les aires de jeux et de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public, ne sont admises que sous réserve d'être compatibles avec le voisinage.

**UD 2.2** : Les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (zones de bruit repérées sur le plan de zonage) doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**UD 3.1 :** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil (Droit de passage).

**UD 3.2 :** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

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

**UD 3.4 :** Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

**UD 4.1 : Alimentation en eau potable :**

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

**UD 4.2 : Assainissement :**

**UD 4.2.1 :** Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales et sous réserve de ses capacités, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**UD 4.2.2 :** A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels fosses toutes eaux ou appareils équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

**UD 4.2.3 :** L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.



**UD 4.3 : Electricité :**

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

**UD 4.4 : Télécommunications :**

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

**ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

**UD 5.1 :** La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 900 m<sup>2</sup>.

**UD 5.2 :** Pour les opérations d'habitat individuel groupé faisant l'objet d'un permis unique, chaque logement devra disposer d'un terrain d'une superficie minimum de 900 m<sup>2</sup>.

**UD 5.3 :** Si le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains pour être constructible est de 1000 m<sup>2</sup>. Cette superficie peut ne pas s'inscrire en totalité dans la zone intéressée.

**ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

**UD 6.1 :** Les règles du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Elles ne s'appliquent pas pour les extensions des bâtiments existants non conformes à la règle générale ou la construction d'annexes non accolées sur les terrains déjà bâtis.

**UD 6.2 :** Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies et à 5 mètres de l'alignement.

**ARTICLE UD 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**UD 7.1 :** Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue :

- Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.
- Si elles ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- Pour les constructions individuelles groupées, l'implantation de limite séparative à limite séparative est interdite. Si un tel type de construction est implanté sur une

des limites, la distance horizontale du bâtiment à l'autre limite doit être au moins égale à la hauteur de celui-ci.

**UD 7.2 :** Au-delà de cette profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite si :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,50 mètres en limite et à l'égout du toit. De plus, dans une bande de 3 mètres de large, aucun point de la construction ne pourra dépasser un gabarit défini par une pente de 45° maximum, ayant pour origine un point situé en limite de propriété, à une hauteur de 3,50 mètres.
- Il existe sur une parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.
- Il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la hauteur en limite sera au plus égale à celle du bâtiment existant.

**UD 7.3 :** Toutefois, en ce qui concerne l'extension, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée, notamment en cas d'aménagements ou d'extensions apportant une amélioration à la qualité du site et de son environnement.

**UD 7.4 :** Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

#### ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

#### ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise maximale des constructions, annexes comprises, ne devra pas excéder 20%.

**UD 10.1** : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain), jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

**UD 10.2 : Hauteur maximale :**

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (articles UD7 et UD8), la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

**UD 11.1** : L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme, dont l'intitulé est rappelé dans la section I du présent règlement.

**UD 11.2** : Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles isolées ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

**UD 11.3 : Matériaux**

**UD 11.3.1** : Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses pierres, faux pans de bois, etc., ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

**UD 11.3.2** : Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents.

Le blanc pur n'est pas autorisé.

**UD 11.3.3** : Les volets avec barres et écharpes « en Z », ainsi que l'installation de volets roulants dont le coffre fait saillie, sont interdits.

**UD 11.3.4** : Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes tels qu'abris de jardin, garages à vélos, etc. d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

**UD 11.4 : Toitures**

Les toitures des constructions autres que :

- Les vérandas,
- Les bâtiments annexes, ainsi que les parties du bâtiment dont la couverture n'est pas visible de l'espace public,

- Certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet (comme par exemple une liaison couverte),
- Les bâtiments à usage commercial, artisanal ou industriel,
- Les équipements publics,

Doivent avoir :

- Une couverture en tuile plate de ton brun rouge, ou en ardoise ou matériaux similaires présentant le même aspect général, ou en tuile béton ou autre de même teinte.
- Une pente de 40° au minimum. Toutefois, les toitures existantes non conformes au niveau de la pente pourront être étendues en conservant la pente existante.

En outre, L'installation de châssis rampants (tels que Velux) est autorisée, dans la mesure où elle n'est pas faite côté rue.

### **UD 11.5 : Clôtures sur rue :**

**UD 11.5.1 :** Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'au moins 1,60 mètres de hauteur.
- Soit d'un mur bahut de 60 cm de hauteur maximum, de même matériau et même couleur que les murs du bâtiment, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Dans tous les cas, les matériaux destinés à être recouverts devront recevoir un enduit.

**UD 11.5.2 :** D'autres dispositifs concernant les clôtures pourront être autorisés pour permettre l'harmonisation de murs de clôtures sur des parcelles voisines.

## ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

**UD 12.1 :** En outre, il est exigé au minimum :

- Pour les immeubles à usage d'habitation :
  - Pour les immeubles collectifs, une place par logement nouveau.
  - Pour les maisons individuelles, deux places par logement, sauf s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Pour les immeubles à usage commercial dont la superficie d'un seul tenant est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, pas d'exigence particulière.
- Pour ceux dont cette superficie est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 60 % de la Surface totale de plancher Hors Œuvre Nette.
- Pour les immeubles à usage de bureau, 60 % de la Surface totale de plancher Hors Œuvre Nette.
- Pour les établissements hôteliers :

Si l'établissement est existant, une place par chambre créée au-delà de l'existant.

Si l'établissement est nouveau ou reconstruit, une place par chambre.

**UD 12.2** : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

**UD 12.3** : Il peut également être fait usage des dispositions de l'article L.421.3 du Code de l'urbanisme, qui prévoit soit la justification, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public, soit une participation versée à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

#### ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

---

**UD 13.1** : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les arbres de haute tige doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions étudié en conséquence.

**UD 13.2** : Un relevé détaillé de tous les arbres doit être joint à toute demande d'occupation du sol, ainsi qu'un plan d'aménagement du terrain comportant l'indication des plantations existantes maintenues, de celles supprimées et à créer, ainsi que le cas échéant des voies de circulation, cheminements piétons, aires de jeux, de stationnements créés.

#### ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Le Coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,30.

## Chapitre 5. Règlement de la zone UE

### CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

---

La zone UE correspond à l'extension Nord de l'agglomération. Elle s'est développée le long de la route de Vernon sur le coteau Est du Rû de Vernon. Cette zone n'est que partiellement assainie.

Les terrains libres occupés par de petits vergers ou des potagers sont encore nombreux. Cependant, le pavillonnaire implanté linéairement en bordure de la route de Vernon tend à se développer.

Le secteur de zone UEa a été délimité par le Rû et le chemin du Colombier.

### ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions et installations, classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement).
- Les caravanes isolées, au-delà de trois mois de stationnement.
- Les terrains de caravaning et les terrains de camping.
- Les carrières.

### ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public, ne sont admises que sous réserve d'être compatibles avec le voisinage.

### ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

---

**UE 3.1** : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil (Droit de passage).

**UE 3.2 :** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

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

**UE 3.4 :** Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6 % de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

---

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX, COLLECTE DES DECHETS

---

**UE 4.1 : Alimentation en eau potable :**

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

**UE 4.2 : Assainissement :**

**UE 4.2.1 :** Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales et sous réserve de ses capacités, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

**UE 4.2.2 :** A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels fosses toutes eaux ou appareils équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

**UE 4.2.3 :** L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**UE 4.3 : Electricité :**

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

**UE 4.4 : Télécommunications :**

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

**UE 4.5 : Déchets :**

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective des déchets.

**ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

**UE 5.1 :** Si le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains pour être constructible est de 1000 m<sup>2</sup>. En outre, dans ce même cas, les constructions à usage d'habitation collective sont interdites.

La superficie indiquée au présent article peut ne pas s'inscrire en totalité dans la zone intéressée.

**UE 5.2 :** Ces règles ne s'appliquent pas pour les extensions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions d'annexes non accolées sur les terrains déjà bâtis.

**ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

**UE 6.1 :** Les règles du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Elles ne s'appliquent pas pour les extensions des bâtiments existants non conformes à la règle générale ou la construction d'annexes non accolées sur les terrains déjà bâtis.

**UE 6.2 :** Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement.
- Soit à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement et 10 mètres de l'axe des voies.

**UE 6.3 : Prospect par rapport à l'alignement opposé :**

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

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

**UE 6.4 :** Dans le secteur UEa, les constructions doivent être implantées dans une bande de 30 mètres, mesurée à partir du CR n°15 dit du Colombier.

**ARTICLE UE 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**UE 7.1 :** Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement :

- Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives



- Si elles ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

**UE 7.2 :** Au-delà de cette profondeur de 20 mètres à partir de l’alignement ou de la marge de recul qui s’y substitue, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite si :

- La hauteur de la construction n’excède pas 3,50 mètres en limite et à l’égout du toit. De plus, dans une bande de 3 mètres de large, aucun point de la construction ne pourra dépasser un gabarit défini par une pente de 45° maximum, ayant pour origine un point situé en limite de propriété, à une hauteur de 3,50 mètres.
- Il existe sur une parcelle voisine une construction implantée en limite séparative. La construction est alors possible contre l’immeuble mitoyen existant et jusqu’à la même hauteur.
- Il s’agit de la reconstruction d’un bâtiment existant. Dans ce cas, la hauteur en limite sera au plus égale à celle du bâtiment existant.

**UE 7.3 :** Toutefois, en ce qui concerne l’extension, l’aménagement, la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée.

**UE 7.4 :** Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d’ascenseurs, ne sont pas à prendre en compte pour l’application du présent article.

**ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d’habitation ne soient masquées par aucune partie d’immeuble qui, à l’appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

**ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n’est pas fixé de règle.

## ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**UE 10.1** : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain), jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

### **UE 10.2 : Hauteur maximale :**

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (Articles 7 et 8 du présent chapitre), la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

**UE 10.3** : Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des ouvrages d'intérêt public de faible emprise et grande hauteur.

## ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

**UE 11.1** : L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme, dont l'intitulé est rappelé dans la section I du présent règlement.

**UE 11.2** : Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles isolées ne doit pas être situé à plus de 0,80 mètres par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

### **UE 11.3 : Matériaux**

**UE 11.3.1** : Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc., ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

En outre, l'installation de volets roulants, dont le coffre fait saillie, est interdite.

**UE 11.3.2** : Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents.

Le blanc pur n'est pas autorisé.

**UE 11.3.3** : Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes tels qu'abris de jardin, garages à vélos, etc. d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

## **UE 11.4 : Toitures**

**UE 11.4.1** : Les toitures doivent avoir :

- Une couverture en tuile plate de ton brun rouge, ou en ardoise ou matériaux similaires présentant le même aspect général, ou en tuile béton ou autre de même teinte.
- Une pente de 35° au minimum. Toutefois, les toitures existantes non conformes au niveau de la pente pourront être étendues en conservant la pente existante.

Les toitures-terrasses ne sont pas interdites, sous réserve de ne concerner que 30% de la surface totale de la toiture.

**UE 11.4.2** : Toutefois, certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet (ex : une liaison couverte, une véranda ou une pergola) pourront être couverts de matériaux verriers ou de zinc et avoir une pente inférieure à 35°.

**UE 11.4.3** : Les bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal ainsi que les équipements publics, s'ils ne sont pas couverts de matériaux définis au présent article, pourront avoir une pente minimale de 15° et être couverts de bacs acier laqué, de couleur ardoise.

Pour ce qui est des hangars métalliques à usage agricole, la couverture pourra également avoir une pente minimale de 15° et être constituée de tôle ondulée de couleur ardoise.

**UE 11.4.4** : Ces règles ne s'appliquent pas pour la construction d'annexes tels qu'abris de jardin, garages à vélos, etc. d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

**UE 11.4.5** : Les toitures des constructions existantes non conformes au niveau de la pente pourront être étendues en conservant la pente existante.

**UE 11.5** : Sur les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles sont interdites. Les antennes paraboliques sont autorisées, mais leur implantation peut être soumise à des prescriptions destinées à sauvegarder les aspects esthétiques, urbanistiques et architecturaux des sites. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public. Elles seront peintes de même que leurs supports de la même couleur que le mur ou la toiture situés derrière ces installations.

Dans le cas d'une construction comportant 5 logements ou plus, une antenne collective d'émission ou de réception de signaux radioélectriques est obligatoire. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites

## **UE 11.6 : Clôtures sur rue :**

**UE 11.6.1** : Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein d'au moins 1,60 mètres de hauteur.
- Soit d'un mur bahut de 60 cm de hauteur maximum, de même matériau et même couleur que les murs du bâtiment, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

**UE 11.6.2** : D'autres dispositifs concernant les clôtures pourront être autorisés pour permettre l'harmonisation de murs de clôtures sur des parcelles voisines.

## ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules consécutif à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

**UE 12.1** : En outre, il est exigé au minimum :

- Pour les immeubles à usage d'habitation :
  - Pour les immeubles collectifs, une place par logement nouveau.
  - Pour les maisons individuelles, deux places par logement, sauf s'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Pour les immeubles à usage commercial dont la superficie d'un seul tenant est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, pas d'exigence particulière.
- Pour ceux dont cette superficie est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, 60 % de la Surface totale de plancher Hors Œuvre Nette.
- Pour les immeubles à usage de bureau, 60 % de la Surface totale de plancher Hors Œuvre Nette.
- Pour les établissements hôteliers :
  - Si l'établissement est existant, une place par chambre créée au-delà de l'existant.
  - Si l'établissement est nouveau ou reconstruit, une place par chambre.
- Pour les constructions non mentionnées dans le présent article, les besoins en stationnement doivent être assurés en dehors des voies publiques et doivent correspondre aux besoins et à la nature de l'activité.

## ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

---

**UE 13.1** : Les surfaces libres de constructions et notamment les aires de stationnement doivent être plantées.

**UE 13.2** : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les arbres de haute tige doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions étudiée en conséquence.

**UE 13.3** : Un relevé détaillé de tous les arbres doit être joint à toute demande d'occupation du sol, ainsi qu'un plan d'aménagement du terrain comportant l'indication des plantations existantes maintenues, de celles supprimées et à créer, ainsi que le cas échéant des voies de circulation, cheminements piétons, aires de jeux, de stationnements créées.

**UE 14.1** : Le Coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0,30.

**UE 14.2** : Pour les constructions collectives à usage d'habitation et les opérations d'habitat individuel groupé faisant l'objet d'un permis de construire unique, le COS est fixé à 0,40.

## Chapitre 6. Règlement de la zone UI

### CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

---

La zone UI est une zone d'activités occupée par des établissements industriels des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux.

Elle est située d'une part, à l'Est de l'agglomération, de part et d'autre de la ligne SNCF Orléans-Tours, d'autre part, à l'Ouest de l'agglomération, de part et d'autre de la RN152.

Un secteur UIa a été défini le long de la ligne SNCF, en retrait de la RN152, à l'Est du Chemin des Clos Neufs.

Un secteur UIb correspond à une extension du secteur UIa. A l'intérieur de ce secteur, les limitations de hauteur sont plus restrictives.

Le secteur UIc correspond au périmètre de la ZAC Acti Loire.

### ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone UI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

**UI 1.1** : Les constructions et installations à usage d'habitation.

**UI 1.2** : Les équipements publics et équipements de loisirs.

### ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont admis sous conditions :

- Les équipements (restaurant d'entreprise, services sociaux...) ainsi que les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'ils soient directement liés aux services généraux des entreprises.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires pour le gardiennage ou la surveillance des établissements.
- Les modifications, améliorations et extensions limitées de constructions existantes à usage d'habitation.
- Les constructions techniques de faible emprise et nécessaires au fonctionnement d'intérêt public des services ferroviaires, d'énergie et de télécommunications.

**UI 3.1 :** Les voies nouvelles publiques ou privées desservant les lotissements ou ensembles de constructions à usage industriel doivent avoir une largeur de plate-forme de 12 mètres au moins avec une chaussée de 7 mètres au minimum. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

**UI 3.2 :** Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière qu'une bonne visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.

**UI 4.1 : Alimentation en eau potable :**

**UI 4.1.1 :** Les installations industrielles doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

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

**UI 4.2 : Assainissement :**

**UI 4.2.1 :** Eaux usées industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur.

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

**UI 4.2.2 :** Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement s'il existe. A défaut, les eaux usées domestiques seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement devront être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur les réseaux publics projetés et tenir compte des caractéristiques prévues pour ces réseaux.

**UI 4.2.3. : Eaux pluviales**

Tout constructeur doit :

- soit réaliser des aménagements permettant, sur sa parcelle, la récupération et le traitement des eaux pluviales de ruissellement et/ou des eaux de toiture,
- soit rejeter les eaux pluviales dans le réseau collectif, sous réserve de ses capacités.

**UI 4.3 : Télécommunications / Electricité / Eclairage public / Autres réseaux :**

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

**UI 4.4 : Déchets :**

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective des déchets

**ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet.

**ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

---

**UI 6.1 :** Les règles du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

**UI 6.2 :** Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge. Toutefois, des extensions vitrées (hall d'exposition, hall de vente...) d'une surface maximale de 60 m<sup>2</sup> pourront y être implantées à condition qu'elles n'empiètent pas au-delà d'une bande de 5 mètres longeant la limite de cette marge.

**UI 6.3 :** A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement, et à moins de 10 mètres de l'axe des voies, à l'exception des constructions de faibles importance tels que les locaux destinés au contrôle des entrées, etc.

**UI 6.4 :** Le long du chemin dit des Clos neufs et du chemin dit de Saint Michel, le retrait par rapport à la voie sera d'au moins 20 mètres.

**UI 6.5 :** Toutefois en ce qui concerne l'extension, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée.



## ARTICLE UI 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**UI 7.1** : La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent la zone industrielle d'une zone d'habitation. En outre, pour la zone Acti Loire, l'implantation des bâtiments devra respecter la marge de recul (telle qu'elle est figurée sur le plan de zonage).

**UI 7.2** : Toutefois, en ce qui concerne l'extension, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée.

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

## ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

**UI 8.1** : Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

**UI 8.2** : Les constructions doivent être implantées de façon à satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

## ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**UI 10.1** : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain), jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

## **UI 10.2 : Hauteur maximale :**

**UI 10.2.1 :** Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (Articles 7 et 8 du présent chapitre), la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Cette hauteur maximale est portée à 25 mètres dans le secteur UIa, à 15 mètres dans le secteur UIb et à 13 mètres dans le secteur UIc.

**UI 10.2.2 :** Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des installations diverses de faible emprise telles que cheminées, réservoir, grues, etc. Elle présenteront pour cela une simplicité et une unité de volume ainsi qu'une qualité d'aspect : couleur et matériaux.

## ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

**UI 11.1 :** L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme, dont l'intitulé est rappelé dans la section I du présent règlement. Elles ne doivent donc pas porter atteinte à la qualité de l'environnement en général, et présenter pour cela une simplicité et une unité de volume, ainsi qu'une qualité d'aspect en matière de couleur et de matériaux.

## **UE 11.2 : Clôtures sur rue :**

**UI 11.2.1 :** Sur voie publique, les maçonneries constituant les clôtures ne devront pas dépasser **1 m** de hauteur. Elles pourront être surmontées d'un grillage doublé d'une haie vive, la hauteur totale maximale ne devra pas excéder **2 m**.

**UI 11.2.1 :** En bordure de la RN 152, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublé d'une haie vive
- Soit d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'un grillage de 1,80 m maximum doublé d'une haie vive.

## ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et doit correspondre aux besoins et à la nature de l'activité

## ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

---

**UI 13.1 :** Les bâtiments industriels doivent être séparés des zones urbaines par des espaces plantés de façon dense et naturelle, principalement dans les fonds de parcelle, afin d'assurer une protection phonique et visuelle.

**UI 13.2** : Pour la zone Acti Loire, l'espace de transition délimité par la marge de recul doit être traité de façon végétalisée pour assurer une protection efficace des zones urbaines.

**UI 13.3** : Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts.

**UI 13.4** : Un projet de plantation accompagné d'un relevé des arbres existants devra être joint à toute demande d'occupation du sol.

**UI 13.5** : Le long de la RN 152, en cas de marge de recul, cette dernière devra être plantée (arbres, arbustes en bosquets ou en haies) afin de préserver la qualité des paysages de l'entrée de ville.

#### ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Il n'est fixé de COS que dans le secteur UIc, où il est de 0,5.

# TITRE III. REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

---

## Chapitre 1. Règlement de la zone AU

### CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

---

Les zones AU correspondent aux secteurs réservés à l'urbanisation future, soit pour des constructions à usage d'habitation, soit pour des équipements.

Leur urbanisation sera réalisée sous forme d'opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC), et le règlement qui leur sera applicable sera celui de la zone U la plus proche en terme de vocation.

On distingue :

- Les secteurs de zone AUa qui comprennent les zones à urbaniser situées, d'une part, au lieu-dit « Faubourg Porte-Dieu » près de la gare SNCF, et, d'autre part, au lieu-dit « des Gouffres ». Lors de leur urbanisation, le règlement qui leur sera applicable sera celui des zones UB.
- Les secteurs de zone AUb, pour lesquels le règlement applicable lors de leur urbanisation sera celui des zones UE.

### ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone AU, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles qui sont mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

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

---

**AU 2.1** : Les lotissements et opérations d'habitat groupé sont admises dans la zone AU, sous réserve :

- Que ces opérations portent sur un terrain de l'ordre de 1,5 ha ou plus, ou sur les 4/5 au moins de la partie résiduelle d'une zone AU déjà en partie aménagée, ou sur les 4/5ème au moins d'une zone AU formant une entité de moins de 1,5 ha.
- Qu'ils soient conformes à un schéma d'aménagement d'ensemble.
- Que leur organisation évite l'enclavement de parcelles en zone AU.
- Qu'il y ait cohérence avec l'urbanisation future du secteur.

- Que les constructions puissent être desservies par un réseau public d'assainissement, soit existant, soit réalisé simultanément aux constructions.
- Que soient réalisés les équipements correspondants.
- Que les bâtiments à usage d'habitation situés dans la zone de bruit de 300 mètres de la voie ferrée soient équipés d'isolations phoniques.

**AU 2.2** : Sont également admises les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'elles soient destinées à l'agrandissement ou à l'amélioration des logements existants.

**AU 2.3** : Sont également admis, sous réserve qu'ils soient de faible emprise, les ouvrages d'intérêt public, tels que les pylônes électriques et les antennes existantes.

#### ARTICLES AU 3 A AU14

---

Les règles applicables aux secteurs en cas d'urbanisation seront :

- pour AUa, celles de la zone UB,
- pour AUb, celles de la zone UE.

## Chapitre 2. Règlement de la zone AUI

### CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

---

La zone AUI correspond au secteur réservé à l'urbanisation pour des constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, commerciales et de services.

### ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf :

- Les constructions et installations à usage industriel ou artisanal, classées ou non ; à usage de commerces ou de bureaux ; à usage de stationnement de véhicules.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public de la SNCF, d'EDF et des Télécommunications.

### ARTICLE AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont admis sous conditions :

- Les équipements (restaurant d'entreprise, services sociaux...) ainsi que les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'ils soient directement liés aux services généraux des entreprises.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires pour le gardiennage ou la surveillance des établissements.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve qu'elles soient destinées à l'agrandissement ou à l'amélioration de logements existants.

### ARTICLES AUI 3 A AUI 14

---

Les règles applicables en cas d'urbanisation seront celles de la zone UIc.

## TITRE IV. REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

---

### CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

---

Cette zone est constituée par les parties du territoire communal qui sont principalement affectées aux exploitations agricoles et qu'il convient de protéger pour ne pas porter atteinte à l'agriculture.

Dans le Val rive gauche, la zone A est constituée par un secteur inondable d'aléa fort A3.

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**A 1.1** : Sont interdites, dans l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol sauf les constructions et installations liées à l'exploitation agricole.

**A 1.2** : Sont ainsi notamment interdits :

- Les lotissements et opérations d'habitat individuel groupé
- Les terrains de camping et les terrains de caravanning
- Les caravanes isolées, au-delà de trois mois de stationnement
- Les exhaussements et les affouillements du sol, qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole ou à l'exploitation d'une richesse naturelle
- Les dépôts de véhicules
- Les parcs d'attraction
- Les carrières.

**-A 1.3** : Dans le secteur inondable A3, d'autres occupations du sol sont interdites, dont la liste figure dans le règlement du PPRI.

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

---

**A 2.1** : Les habitations liées à une exploitation (logement d'un agriculteur exploitant), lorsqu'elles sont autorisées, devront être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation.

**A 2.2** : Les ouvrages d'intérêt public, les ouvrages publics de faible emprise (tels que les pylônes électriques, les transformateurs, etc.) ainsi que les ouvrages de production d'énergie renouvelable (tels que les éoliennes) sont admis sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

-Toutefois dans le secteur A3 ces constructions ne sont autorisées que sous réserve des dispositions du règlement du PPRI.

**A 2.3** : Les installations classées sont admises si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles de la zone, sous réserve qu'elles ne présentent pas des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour le voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la préservation des sites, soit du fait du risque d'inondation en ce qui concerne le secteur A3.

**A 2.4** : Les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (zones de bruit repérées sur le plan de zonage) doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

---

**A 3.1** : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil (Droit de passage).

**A 3.2** : Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

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

#### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

##### **A 4.1 : Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers conformes à la législation.

##### **A 4.2 : Assainissement :**

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



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

**A 4.3 : Electricité**

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

**A 4.4 : Télécommunications :**

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

---

**A 6.1 :** Les règles du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

**A 6.2 :** Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au plan.

**A 6.3 :** A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et 5 mètres de l'alignement.

**A 6.4 :** Toutefois en ce qui concerne l'extension, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée.

**A 6.5 :** Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**A 7.1 :** Les constructions doivent être en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.

**A 7.2 :** Toutefois, en ce qui concerne l'extension, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants, une implantation différente pourra être autorisée.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**A 10.1** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain), jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

**A 10.2** : La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

**A 10.3** : La hauteur maximale des autres constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

**A 11.1** : L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme, dont l'intitulé est rappelé dans la section I du présent règlement.

**A 11.2** : Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles isolées ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

**A 11.3** : Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région. Les teintes seront choisies pour qu'elles s'intègrent bien dans le paysage rural.

**A 11.4** : Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente d'au moins 35° et une couverture soit en tuile de ton brun, soit en ardoise, soit en un matériau similaire présentant le même aspect général.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les toitures des constructions existantes non conformes au niveau de la pente pourront être étendues en conservant la pente existante.

**A 11.5** : Les clôtures seront aussi simples et sobres que possible.

En outre, dans le secteur A3, les clôtures devront se conformer aux dispositions du règlement du PPRI.

#### ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

#### ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

---

Les espaces boisés classés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

#### ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

# TITRE V. REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

---

## CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

---

La zone N correspond :

- Au territoire situé en bord de Loire, en amont du Pont. Cette zone est réservée à l'aménagement d'un espace de loisirs.
- A la coulée verte du Rû du Vernon qui doit être maintenue en espace vert.
- A l'espace compris entre la RN 152 et la Loire situé au Nord de l'agglomération. Cet ensemble doit être protégé de l'urbanisation anarchique qui se développe sur le coteau de la Loire en bordure de la RN 152.
- A la partie la plus exposée de la zone inondable de la Loire (en aléa 3 pour l'essentiel).

La zone N comprend les secteurs de zones suivants :

- Le secteur N4 situé en zone inondable d'aléa très fort correspond au lit mineur du fleuve et à des secteurs proches très inondables.
- Le secteur Na4 situé aux Accruaux le long de Loire, en aléa très fort, en amont du Pont, à l'intérieur duquel aucune construction n'est autorisée (hormis celles évoquées à l'article 2.2 du présent chapitre) et dont la vocation est d'être un espace de loisirs.
- Le secteur Nb4 situé aux Accruaux le long de la Mauve, en aléa très fort, à l'intérieur duquel aucune construction n'est autorisée (hormis celles évoquées à l'article 2.3 du présent chapitre).
- Le secteur Nc situé sur les Mails et leurs abords. En dehors des espaces boisés classés, des équipements en sous-sol et des aires de stationnement pourront être admis sous réserve d'assurer une bonne préservation des végétaux existants ou de ceux qui viendraient à leur être substitués.
- Le secteur Nd4 situé sur la rive gauche de la Loire correspondant à l'emplacement affecté au terrain de camping municipal existant.
- Le secteur Ne3 situé au Sud de la Loire, aux Prés d'Allonne, en aléa fort, pouvant accueillir des installations sportives et leurs équipements.

## ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**N 1.1** : Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées, sous réserve, à l'article 2 du présent chapitre, et notamment :

- Les lotissements et opérations d'habitat individuel groupé.
- Les installations industrielles classées ou non.

- Les dépôts de toutes sortes (matériaux, véhicules, etc.).
- Les caravanes isolées, au-delà de trois mois de stationnement.
- Les terrains de camping et les terrains de caravaning, sauf dans le secteur Nd4.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles destinées au gardiennage dans les secteurs Nd4 et Ne3.
- Les carrières.

**-N 1.2** : Dans l'ensemble des secteurs inondables N4, Na4, Nb4, Nd4 et Ne3, d'autres occupations du sol sont interdites, dont la liste figure dans le règlement du PPRI.

---

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

---

**N 2.1** : Les constructions et installations recevant des activités susceptibles d'être gênées par le bruit (zones de bruit repérées sur le plan de zonage) doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**N 2.2** : Dans le secteur N4, sont admises :

- Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'elles ne puissent être implantées en d'autres lieux telles que pylônes, postes de transformation, etc.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés, s'ils l'ont été pour des causes autres que l'inondation.
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations existantes notamment les traitements et modifications de façade et réfections de toitures.
- L'extension limitée des constructions existantes, sous réserve qu'elle se fasse dans les limites suivantes : 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.

**N 2.3** : Dans le secteur Na4 sont admises les aires de jeux et de sports, sous réserve que ces sports soient non motorisés, et que les aires ne comportent pas de construction. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception :

- d'abris destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques (sous réserve que toutes les installations soient démontables en 24 heures, et qu'en cas de cessation de l'activité il soit procédé au démontage des installations et à la remise en état du site),
- de vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport et existant au 29 janvier 1996.

**N 2.4** : Dans le secteur Nb4, sont admis les vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement des terrains de sport et existant au 29 janvier 1996 et les abris destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques (sous réserve que toutes les installations soient démontables en 24 heures, et qu'en cas de cessation de l'activité, il soit procédé au démontage des installations et à la remise en état du site).

**N 2.5** : Dans le secteur Nc, sont admis les équipements en sous-sol et les aires de stationnement sous réserve d'assurer une bonne préservation des végétaux existants ou de ceux qui viendraient à leur être substitués.

**N 2.6** : Dans le secteur Nd4, sont admis :

- Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les sanitaires correspondants.
- Les travaux de gestion courante des constructions et installations existantes notamment les traitements et modifications des façades et réfections de toitures.
- L'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elle soit limitée comme suit : 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.
- L'habitation du gardien, sous réserve qu'elle soit indispensable.

**N 2.7** : Dans le secteur Ne3, sont admis les terrains de sports et leurs équipements d'accompagnement, à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, ainsi que, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien.

**N 2.8** : Dans les autres parties de la zone N, sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la protection du site :

- L'extension limitée des bâtiments existants et la construction d'annexes isolées de superficie limitée à proximité des constructions existantes.
- Les ouvrages d'utilité publique (ex : station d'épuration) et les ouvrages publics de faible emprise (pylônes électriques, transformateurs, etc.)

### ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

---

**N 3.1** : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil (Droit de passage).

**N 3.2** : Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.

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

---

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

**N 4.1 : Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers conformes à la législation.

**N 4.2 : Assainissement :**

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

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

**N 4.3 : Electricité**

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

**N 4.4 : Télécommunications :**

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

---

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet.

---

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

---

**N 6.1 :** Les règles du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

**N 6.2 :** Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au plan.

**N 6.3** : A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et 5 mètres de l'alignement.

**N 6.4** : Toutefois en ce qui concerne l'extension, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée.

**N 6.5** : Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### ARTICLE N 7 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**N 7.1** : Les constructions doivent être en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.

**N 7.2** : Toutefois, en ce qui concerne l'extension, l'aménagement et la reconstruction des bâtiments existants non conformes à la règle générale, une implantation différente pourra être autorisée.

#### ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

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

#### ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

**N 9.1** : Il n'est pas fixé de règle générale.

**N 9.2** : Dans le secteur N4, l'emprise des serres est limitée à 30 % de la surface du terrain.

#### ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**N 10.1** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain), jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

**N 10.2** : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.



**N 10.3** : Les ouvrages d'intérêt public de faible emprise et de grande hauteur tels que réservoirs d'eau potable sont dispensés de cette règle de hauteur maximale.

#### ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

---

**N 11.1** : L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'urbanisme, dont l'intitulé est rappelé dans la section I du présent règlement.

**N 11.2** : Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région. Les teintes seront choisies pour qu'elles s'intègrent bien dans le paysage rural.

**N 11.3** : Les toitures des constructions doivent avoir une pente d'au moins 15° et une couverture soit en tuile de ton brun, soit en ardoise, soit en un matériau similaire présentant le même aspect général, soit en bacs aciers laqué ou tôle ondulée ; dans tous les cas, de couleur ardoise.

**N 11.4** : Les clôtures seront aussi simples et sobres que possible.  
Dans les secteurs inondables, se reporter au règlement du PPRI.

**N 11.5** : Les extensions de constructions existantes devront être en harmonie avec celles-ci.

#### ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

---

Les espaces boisés classés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

#### ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.