



Commune de MEUNG-SUR-LOIRE
Mairie - 32 rue du Général de Gaulle
45 130 MEUNG-SUR-LOIRE
Tel : 02.38.46.94.94 Fax : 02.38.44.76.67

3

Commune de MEUNG-SUR-LOIRE Département du Loiret

Révision simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'enquête publique

Règlement modifié des zones A et N



Sarl EDC2i
Environnement du Centre - Ingénierie Infrastructure
7 place Jean Monnet - BP 4506
45 045 ORLEANS CEDEX 1
Tel : 02.38.72.10.11 Fax : 02.38.43.81.17
Mel : edc2i@atelier-centre.fr

CHAPITRE A

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

La zone a correspond à la zone agricole.

Elle comprend :

- un secteur Ap, secteur agricole protégé, à forte valeur paysagère, situé à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP,
- un secteur Ap1, secteur agricole bâti, à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP,
- le secteur Ah, secteur de hameaux ou d'habitat isolé en zone agricole et Ahp (en ZPPAUP) ;

Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent dans les secteurs Ap, Ap1 et Ahp situés à l'intérieur de la ZPPAUP.

L'annexe 1 du règlement de PLU définit les secteurs concernés par le risque cavités.

Éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations non nécessaires aux activités agricoles, sauf en secteurs Ah et Ahp
- les constructions et installations non liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf en secteurs Ah et Ahp
- les éoliennes.

En outre sont interdits **dans le secteur Ap** :

- tout type de construction ou d'installation hormis celles mentionnées à l'article 2.

Dans la zone A et le secteur Ap1 :

- les constructions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'exploitation concernée.
- * dans le cas d'une installation nouvelle (nouveau siège agricole), la construction des bâtiments agricoles doit s'effectuer précédemment ou de manière concomitante à celle de la maison d'habitation.
- * dans le cas où les bâtiments d'activité agricole existent déjà, toute nouvelle habitation ou logement de fonction doit être implanté au sein du même ensemble bâti que les bâtiments agricoles exigeant la proximité immédiate de l'exploitant agricole, de façon à éviter le dispersionnement des constructions au sein de l'espace agricole.
- la construction de dépendances dès lors qu'elles sont situées à proximité directe de l'habitation dont elles dépendent.
- les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert, l'ensemble des hébergements et équipements touristiques réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation et se situent à proximité d'un corps de ferme existant de façon à éviter le dispersionnement de bâtis au sein de l'espace agricole.

Dans le secteur Ap :

Sont autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans les secteurs Ah et Ahp :

Sont autorisés à condition que le niveau des équipements le permette et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- les extensions limitées du bâti existant dès lors qu'elles respectent le caractère du site,
- les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins),
- les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 12m² d'emprise au sol

- la construction de dépendances séparées du bâtiment principal dans la limite de 30m²,
- l'extension limitée des bâtiments et installations existants et liés à l'activité agricole, à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.
- les bâtiments et installations d'activité commerciale ou agrotouristique, liés à l'activité agricole,
- les piscines.

Les espaces boisés classés (EBC) figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 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).
- 3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la collecte des ordures ménagères...
- 3.3- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.
- 3.4- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

- 4.1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, le terrain est inconstructible.

4.2- Assainissement

A défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif de traitement individuel, fosse toutes eaux et épandage ou système équivalent, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

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

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires des exploitations agricoles, artisanales ou industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En ce qui concerne les eaux pluviales, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les titulaires de l'autorisation de construire et à leurs frais pour garantir le libre écoulement des eaux sans dommage pour les voiries et le voisinage.

4.3- Réseaux électriques - télécommunication - télédistribution

L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain, aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunication.

ARTICLE A 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement individuel.

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

Les constructions neuves doivent être implantées :

- soit dans une bande de 0 à 30 mètres comptée depuis l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit dans l'alignement des bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de règle :

- dans le cas d'extensions des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet est justifiée par sa nature ou la configuration du terrain,
- pour les équipements collectifs d'infrastructure dont la surface de plancher est inférieure à 20 m².

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait avec un minimum de 3m.

ARTICLE A 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3m en tout point au moins les uns des autres.

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ah et Ahp : l'emprise au sol des constructions est fixée à 60%.

Il n'est pas fixé de règle dans le reste de la zone A.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 structures exclues.

10.2- Hauteur maximale des constructions à usage d'habitation :

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut être supérieure à 9m au faitage.

10.3- Hauteur des autres constructions :

La hauteur des bâtiments autres que d'habitation et notamment des ouvrages publics et des bâtiments agricoles, ne doit pas dépasser 22 mètres au faitage.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Art.*R111-21 (décret du 5 janvier 2007) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.1- Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent dans les secteurs Ap, Ahp et Ap1 situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

Dans la zone A :

11.2- Dans l'ensemble de la zone, les constructions nouvelles seront conçues de façon à prendre en compte ces mêmes principes généraux en ce qui concerne au moins :

- l'adaptation au terrain,
- la volumétrie générale,
- les rythmes et proportions des percements,
- le choix des couleurs.

11.3- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles isolées ne doit pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

11.4- Pour la couleur des enduits de façades, 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.

11.5- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir :

- une pente de 35° au minimum ; toutefois, les toitures à un seul versant des constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) pourront avoir une pente inférieure, celle-ci ne devra toutefois pas descendre au-dessous de 25° ,

- une couverture soit en ardoise ou matériau similaire présentant le même aspect général, soit en tuile plate de ton brun rouge. 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.

- des débords de toiture en pignon inférieurs à 5 cm.

Les règles précédentes relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement au volume général de la construction à laquelle elles sont accolées.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, les règles de pente minimale ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des toitures présentant une pente non conforme.

11.6- Les clôtures seront aussi simples et sobres que possible.

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les haies figurées au plan doivent être conservées et complétées.

Les Espaces Verts Protégés figurés aux plans par une trame de petits ronds verts doivent être conservés ou plantés.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan sont à conserver. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit de la zone naturelle protégée. Elle comprend :

- les secteurs Npi2, Npi3 et Npi4, situés en zone inondable (PPRI du Val d'Ardoux approuvé le 22 octobre 1999) et correspondant aux niveaux d'aléa moyen, fort et très fort ;
- le secteur Np, secteur de la zone naturelle situé en ZPPAUP ;
- le secteur Nh, secteur de hameaux ou d'habitat isolé en zone ou naturelle ; Nhp (en zppaup) ; et Nhpi2 (en zppaup et zone inondable)
- le secteur Npj, secteur de jardins ouvriers du chemin de Pantin ;
- le secteur Npti3, où sont autorisés les équipements légers sportifs et de loisirs (zone inondable, niveau d'aléa fort).

Dans l'ensemble des secteurs couverts par une trame de tiretés bleus, les dispositions du PPRI s'appliquent.

L'annexe 1 du règlement de PLU définit les secteurs concernés par le risque cavités.

Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent sur une partie de la zone N située à l'intérieur de la ZPPAUP.

Éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles à l'exception des constructions techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles autorisées à l'article 2.

- ainsi que les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, dans les secteurs Nhpi2, Npi2, Npi3 et Npi4.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

Dans la zone N et le secteur Np uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux liés à l'hydraulique agricole (d'une superficie inférieure à 100 m²), ainsi que les stations de pompage,
- les constructions techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, à condition qu'elles respectent le caractère naturel du site,
- l'extension limitée à 20 m² de surface hors œuvre brute des constructions existantes,
- les modifications et transformations des moulins, avec les réserves suivantes :

Le local technique doit être clos et être accessible directement par l'extérieur (largeur de passage minimum 1m) ou par les parties communes sous réserve que l'ensemble des portes soit uniforme (largeur de passage minimum 1m) ; de plus, le local doit comporter un point lumineux, une prise électrique et un crochet de levage au plafond ou une barre métallique scellée dans les murs afin de pouvoir fixer un appareillage de levage au-dessus du vannage.

Dans les secteurs Nh, Nhp et Nhpi2 :

Sont autorisés à condition que le niveau des équipements le permette, et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, et sous réserve du respect du règlement applicable du PPRI dans le secteur Nhpi2 :

- les extensions limitées du bâti existant dès lors qu'elles respectent le caractère du site,
- les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins),

- les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 12m² de SHOB
- la construction de dépendances séparées du bâtiment principal dans la limite de 30m²,
- l'extension limitée des bâtiments et installations existants et liés à l'activité agricole, à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.
- les bâtiments et installations d'activité commerciale ou agrotouristique, liés à l'activité agricole,
- les piscines.

Dans les secteurs Npi2, Npi3 et Npi4 :

Sont autorisés à condition de ne pas perturber sensiblement l'écoulement des eaux et l'expansion des crues :

- les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- les remblais justifiés par la protection de lieux déjà urbanisés ou nécessaires à la réalisation de travaux d'infrastructure publiques,
- les exhaussements et affouillements de sol liés à l'hydraulique agricole,
- les serres,
- les extensions limitées de constructions à usage d'habitation à condition qu'elles aient été implantées antérieurement à la date de publication du PPRI, et sous réserve qu'elles comportent un premier niveau de plancher à 0.50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un second niveau habitable.
- le changement de destination du bâti maçonné existant à la date du 18 juin 1996, sauf dans les secteurs Npi3 et Npi4, sous réserve de ne pas créer plus d'un logement par unité foncière existant au 18 juin 1996, et sous réserve que les logements créés comportent un premier niveau de plancher à 0.50m au moins au-dessus du terrain naturel et un second niveau habitable,
- les bâtiments agricoles ou piscicoles, sauf dans le secteur Npi4,
- les abris pour animaux, sauf dans le secteur Npi4,
- les abris de jardin d'une superficie inférieure à 6 m², sauf dans les secteurs Npi3 et Npi4,
- les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dans le secteur Npi4,
- les équipements sportifs,
- les piscines non couvertes, sauf dans le secteur Npi4.

Dans le secteur Npi3 :

Sont autorisés à condition de ne pas perturber sensiblement l'écoulement des eaux et l'expansion des crues :

- les constructions et installations d'équipements sportifs ou de loisirs, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente,
- les vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement des équipements présents sur le secteur.
- les aires de stationnement.

Dans le secteur Npi :

Sont autorisés à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- les abris de jardin d'une surface hors œuvre brute inférieure à 12 m².

ARTICLE N 3 - LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la collecte des ordures ménagères...
- 3.3- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, le terrain est inconstructible.

4.2- Assainissement

Les eaux ménagères et eaux vannes doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être sur un dispositif de traitement, fosse toutes eaux et épandage ou système équivalent, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

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

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires des exploitations agricoles, artisanales ou industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En ce qui concerne les eaux pluviales, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les titulaires de l'autorisation de construire et à leurs frais pour garantir le libre écoulement des eaux sans dommage pour les voiries et le voisinage.

4.3- Autres réseaux

L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain, aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunication.

ARTICLE N 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement individuel.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux équipements publics d'infrastructure.

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement des murs de clôture,
- soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement (les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions voisines).
- soit en retrait dans une bande de 0 à 15 mètres comptée depuis l'alignement des voies publiques :
 - * pour préserver un mur ancien
 - * si elles permettent de sauvegarder des arbres, de reconstituer une disposition architecturale originelle
 - * si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1.20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4 m de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

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

Dans la zone N et les secteurs Np, Nh, Nhp et Nhp/2 :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale au moins à 3 m des limites séparatives.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.
Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

Dans le secteur Npi1 :

Les constructions devront être édifiées obligatoirement le long de la limite séparative du fond de parcelle et à au moins 3 mètres de chaque limite séparative latérale.

ARTICLE N 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle à l'article A8.

ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N et les secteurs Np, Nh et Nhp :

L'emprise au sol est limitée à 60%.

Dans les secteurs Nhp2, Npi2, Npi3 et Npi4 :

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises est limitée à 25 m².

L'emprise au sol des serres est limitée à 30% dans le secteur Npi4.

Dans le secteur Npt3 :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 structures exclues.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages publics ou d'utilité publique.

Dans le secteur Npi1 :

La hauteur maximale des constructions est de 2.5m en rive.

Dans la zone N et les secteurs Np, Nh, Nhp et Nhp2 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 9m au faitage.

Dans le secteur Npt3 :

Il n'est pas fixé de règle.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Art.*R111-21 (décret du 5 janvier 2007) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent dans les secteurs Np, Nhp, Nhp2, Npj, Npt3, Npi2, Npi3, Npi4 situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

De plus,

Dans les secteurs Nhp2, Npi2 et Npi3 :

Les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1.80m et devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Si leur hauteur totale est inférieure à 1.80m, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0.60m pourront être autorisés.

Dans le secteur Npi4, les clôtures seront entièrement ajourées et leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.80m.

Dans la zone N, hors Npi :

- Les cabanes de jardins :

Leurs dimensions ne doivent pas excéder 3.00 x 3.00 m au sol et 3.50 m de hauteur et devront être construites en bois ou bardées de bois, de style « planches de bois », le plus naturel possible.

Les couvertures en tôles sont interdites.

- Clôtures :

Les clôtures éventuelles, à l'exception des clôtures aux abords des maisons d'habitation, doivent être de type agricole les plus discrètes et transparentes possibles.

Les clôtures végétales doivent faire appel aux essences locales adaptées aux caractéristiques du sol et du site.

- Plantations - haies structurantes :

L'entretien soigneux et le renouvellement des haies structurantes et des arbres d'alignement vif doivent être assurés.

- Les réseaux aériens :

Les nouveaux réseaux seront enterrés.

Les supports des réseaux aériens existants doivent être en bois (dans le cas de remplacement).

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE N13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Les Espaces Verts Protégés :

Les Espaces Verts Protégés figurés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

Pour les végétaux, les essences utilisées doivent être adaptées à la nature des sols.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan sont à conserver. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.