

Département du Loir-et-Cher

Commune de Salbris



Pièce

5

# Plan Local d'Urbanisme

## *Règlement*

ECMO Sarl  
1 rue Nicéphore Niepce  
45700 VILLEMANDEUR  
urbanisme@ecmo.fr

PLU approuvé le  
22/12/2010 par le conseil  
communautaire de la  
CCSR

Révision simplifiée du PLU.  
approuvée le

Révision approuvée le 23  
mai 2013

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal approuvant le  
projet du P.L.U.

M. le Maire

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

#### Caractère de la zone

*(Extrait du rapport de présentation)*

La zone AUI correspond à des zones d'extension économique de la commune. Elle regroupe les secteurs à vocation d'activités : elle peut accueillir l'ensemble des activités industrielles, commerciales, artisanales, bureaux et entrepôts. Elle se caractérise par un parcellaire de grande taille et peu dense. Les volumes implantés, relativement simples sur le plan architectural, peuvent être d'un gabarit important tant en emprise au sol qu'en hauteur. Afin d'éviter les conflits d'usage et nuisances avec d'éventuels bâtiments à destination d'habitat, des règles d'implantations différentes sont édictées afin de préserver une zone tampon entre les activités et l'habitat. De même, l'habitation en tant que telle ne sera autorisée que dans le cadre de son intégration au bâtiment à destination d'activités.

Elle comprend un secteur AUIg correspondant à la partie Sud de l'ancien site du GIAT et qui se divise en deux sous-secteurs :

- ✓ un sous-secteur AUIg1 réservé aux activités économiques,
- ✓ un sous-secteur AUIg2 permettant la densification et l'évolution de l'habitat existant.

Elles sont ouvertes à l'urbanisation sous réserve que leur aménagement et leur équipement respectent les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU, si elles existent, et qu'ils se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le secteur du Prateau présente une sensibilité forte liée au risque inondation par remontée de nappe (source : BRGM), ainsi, il est recommandé d'étudier plus en détail l'aléa sur la zone et de mettre en place des mesures afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets au risque inondation. Le cours d'eau le Naon passe d'Est en Ouest au cœur de la zone. Une attention particulière devra être portée quant à la préservation du bon écoulement des eaux.

Dans les zones où il existe un risque retrait/gonflement des sols argileux, il est fortement recommandé de faire réaliser une étude géotechnique.

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

### **ARTICLE AUI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole.

1.2 - Les parcs d'attraction.

1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 - Les golfs

1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés

1.7 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.8 - L'ouverture de carrières.

1.9 - Dans le secteur AUIg2, toutes les constructions et installations non visées à l'alinéa 2.7 sont interdites.

1.10- Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AUI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

### **ARTICLE AUI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :

- que l'aménagement et l'équipement de la zone respectent les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU, si elles existent, et qu'ils se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.2 - Les locaux à usage d'habitation, leurs extensions et annexes accolées, destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

2.3 - Les aires de sport et de jeux à condition d'être directement liées aux établissements dont l'activité est admise dans la zone.

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 - Hormis pour le secteur AUIg1, les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.6 - Hormis pour le secteur AUIg1, les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.) à condition d'être non visibles du domaine public.

2.7 - Dans le secteur AUIg2, seules sont admises les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux activités admises dans le secteur AUIg1.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUI3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

3.2 - 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 le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

3.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manoeuvres dangereuses sur la voie.
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

3.4 - Pour le secteur "Les Champs", aucun nouvel accès n'est autorisé à partir de la RD 944.

3.5 - Pour le secteur "Le Prateau", les accès se réaliseront à partir de la RD 2020 et seront limités à deux maximum.

L'aménagement des voies devra intégrer des mesures de limitation de l'imperméabilisation et des ruissellements vers les voies adjacentes, vers les fonds voisins et vers le réseau des eaux pluviales. Ces mesures pourront comprendre des dispositifs paysagers d'infiltration et de rétention des polluants routiers.

### **ARTICLE AUI4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec les autorités compétentes.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1 - Eaux usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

#### 4.2.2 - Eaux usées non domestiques

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles règles particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en œuvre. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

#### 4.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif doit faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

### 4.3 - Desserte électrique et télécommunication

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

### 4.4 - Déchets et recyclage

Un local ou un emplacement de tri et de stockage des déchets est exigé dans le cadre d'activités industrielles et artisanales.

## **ARTICLE AUI5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune règle n'est fixée.

## **ARTICLE AUI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article AUI.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

### 6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

6.2.2 - Pour les zones AUI situées au lieu-dit « Le Prateau » le long de la RD 2020 et aux lieux-dits « Les Champs » et « Plaine du Bois-Lurette » le long de la RD 944, lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan de zonage, les constructions et installations, hormis les clôtures, doivent être implantées au-delà de cette marge ou au plus en limite de celle-ci.

6.2.3 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

## ZONE AUI

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle..

### ARTICLE AUI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait de la limite séparative avec un minimum de 10 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitation.

7.2 - Les constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit:

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.3 - Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

### ARTICLE AUI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

### ARTICLE AUI9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 60%.

### ARTICLE AUI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Dans le secteur AUIg2, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

10.3 - Dans le secteur AUIg1, il n'est pas fixé de règles.

10.4 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## **ARTICLE AUI11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

### **11.2 - Façades**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

### **11.3 - Clôtures**

Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.

La hauteur des clôtures est fixée à 2,50 mètres maximum. Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas d'extension, de restauration ou de reconstruction d'une clôture non conforme à la présente règle.

Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 50 cm de hauteur au-dessus du niveau du sol naturel. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs AUIg1 et AUIg2.

## **ARTICLE AUI12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE AUI13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

13.1 - Les espaces verts et paysagers devront au minimum couvrir 15% de la superficie du terrain d'assiette de la construction principale, en privilégiant un assortiment d'essences feuillues.

13.2 - Les aires de stationnement seront plantées avec des arbres de haut jet, en privilégiant un assortiment d'essences feuillues.

13.3 - Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement de la voie publique, un aménagement paysager sera aménagé sur une largeur de 5 mètres minimum à partir de la limite d'emprise en bordure de la voie publique.

## ZONE AUI

13.4 - Les aires de services, de stationnement et de stockage seront de préférence masquées par la construction principale. A défaut, elles devront faire l'objet de plantation écran (en privilégiant un assortiment d'essences feuillues) de telle façon que la perception depuis la voie publique soit en premier plan liée à la densité végétale.

13.5 - Sur le secteur "Le Prateau", l'aménagement urbain et paysager cherchera à s'intégrer dans la trame végétale qui doit longer la RD 2020.

13.6 - Sur le secteur « Plaine de Bois Lurette», dans la marge de recul figurant au plan de zonage, une forte végétalisation sera à prévoir sous la forme d'espace paysagé et aménagé, en privilégiant un assortiment d'essences feuillues.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

### **SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **ARTICLE AUI15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.**

Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

#### **ARTICLE AUI16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.