

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de MUIDES-SUR-LOIRE (41)



DECLARATION DE PROJET

EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MUIDES RELATIVE A L'EXTENSION DU CAMPING « LE CHATEAU DES MARAIS***** »

PLU de Muides-sur-Loire :

Approbation du PLU :

16 décembre 2008

REGLEMENT ECRIT

« ZONE N »

02

LE MAITRE D'OUVRAGE



Communauté de Communes Beauce Val de Loire

9 rue Nationale

41500 MER

Téléphone : 02 54 81 45 80

LE MAITRE D'ŒUVRE



URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

Téléphone : 02 47 95 57 06

XXX = Texte ajouté dans le cadre de la déclaration de projet

XXX = Texte supprimé dans le cadre de la déclaration de projet

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

Dans l'ensemble de la zone N, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

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

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments Historiques.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
 - d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
 - de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie préventive,
 - de considérer les enjeux liés au site Val de Loire Patrimoine Mondial de l'UNESCO,
 - pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable au document graphique 4.b), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation Loire amont annexé au dossier de P.L.U. ; dans ce cas, ce sont les prescriptions les plus contraignantes entre celles du PLU et celles du PPRi qui s'appliquent pour l'occupation et l'utilisation du sol, la nature des travaux et les prescriptions afférentes (emprise au sol, niveau de plancher),

Sont admises, dans le secteur Nh, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des constructions existantes à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
 - . que l'augmentation soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - . qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
 - . qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
 - . qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
- Les abris de jardin et les annexes à une habitation existante sous réserve que la construction soit implantée à proximité immédiate de l'habitation existante et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par unité foncière.
- La construction de piscine, sous réserve d'être implantée à proximité immédiate de l'habitation et de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes selon la réglementation en vigueur.

- Le changement de destination de bâtiments maçonnés existants, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - . d'être à vocation d'habitation (ou pour un usage annexe à l'habitation), de gîte ou de chambre d'hôte,
 - . de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - . de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.
- Les constructions et installations indispensables au fonctionnement des services publics qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylône, poste de transformation, local technique, station de pompage d'eau potable ...

Sont admises, dans le sous-secteur Nls, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements légers à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause la vocation naturelle du site (terrains de plein air, de sports et de loisirs), à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les vestiaires et sanitaires non gardés indispensables au fonctionnement des terrains de sports, camping et caravanage existants à la date d'approbation du P.P.R., d'une emprise au sol maximale de 100 m².
- Les aires de stationnement de véhicules liées à une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations indispensables au fonctionnement des services publics qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylône, poste de transformation, local technique, station de pompage d'eau potable ...

Sont admises, dans le reste du secteur NI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Les aménagements légers à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause la vocation naturelle du site (terrains de sport, etc.) ainsi que les petits équipements d'accompagnement qui leurs sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, etc.).
- Les piscines non couvertes.
- Les aires de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Le logement du gardien s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement des équipements de tourisme.
- L'extension mesurée (en construction neuve ou en réhabilitation de l'existant par changement de destination) des constructions existantes à condition de respecter les conditions suivantes :
 - *que l'augmentation d'emprise au sol n'exécède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,*
 - *qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,*
 - *qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,*
 - *qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.*
- Les changements de destination de bâtiments existants pour une vocation d'activités touristiques sous réserve :
 - *que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial,*
 - *que l'opération soit distante de 100 m minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances.*
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage ...).

Sont en outre admises, dans le reste de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².
- Les constructions et installations indispensables au fonctionnement des services publics qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylône, poste de transformation, local technique, station de pompage d'eau potable ...

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages dès lors qu'aucune communication entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eau potable n'est possible, dans le respect de la réglementation en vigueur. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD 951 :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

Par rapport aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE N 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s) soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE N 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL**

Il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles au sein des zones inondables. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de PLU.

ARTICLE N 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres, sauf pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 4 mètres pour lesquelles la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

1. Généralités.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes (notamment les façades et murs en pierre apparente) présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements, etc.), dimension des ouvertures, menuiseries (volets, découpage des parties en verre, etc.).

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine ou architecture s'appuyant sur des innovations techniques telle que les panneaux solaires par exemple), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

3. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux ...) ne devront pas recevoir de mise en peinture.

Sont autorisés pour toutes les constructions, y compris les annexes et abris de jardins d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m² :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris clair ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ; le blanc pur est interdit,
- les murs en moellons calcaires jointoyés au mortier de chaux,
- les pierres de taille apparentes et les parements en terre cuite reprenant la teinte de la brique locale pour les entourages des portes et des fenêtres, les corniches et les chaînages d'angle,
- les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sous réserve qu'ils participent d'un projet d'architecture contemporaine s'intégrant à l'architecture locale et sous réserve de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin) ou de respecter des tonalités foncées ou similaires à celles des enduits traditionnels.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m² sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère dans l'environnement.

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus.

En outre, au sein du seul secteur NI, d'autres bardages peuvent néanmoins être admis pour les hébergements hôteliers et touristiques de type bungalow, cottage, chalet, ou cabane, sous réserve de rester dans des teintes pâles et douces ou dans des teintes de bois naturel, facilitant l'intégration du bâti dans son environnement.

4. Toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter au minimum deux pans et la pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 40° ; dans le cas d'une extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°, une pente analogue au bâtiment d'origine est autorisée.

Une toiture à un seul pan est permise lorsque l'on adjoint à la construction principale un garage accolé, un appentis, un auvent, etc.

Pour les constructions à usage d'annexes à l'habitation et les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m², une pente inférieure à 40° peut être admise, sous réserve de préserver l'harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat. La toiture de ces constructions doit présenter 2 pans, sauf en cas d'implantation sur une limite séparative où un seul pan est permis.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seules sont autorisées en couverture la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 65 tuiles au m² (ou tout matériau présentant un aspect similaire) ainsi que l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle et la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 22 tuiles minimum au m².

Pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m², il n'est pas fixé de règle particulière sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère dans l'environnement.

En outre, dans le cadre d'une restauration à l'identique, l'emploi du matériau d'origine est autorisé.

Par ailleurs, au sein du seul secteur NI, il n'est pas fixé de règle particulière concernant la couverture des hébergements hôteliers et touristiques de type bungalow, cottage, chalet, ou cabane, sous réserve de rester dans des teintes grises, ardoises ou vert pâle.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

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

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants (murs en moellons calcaires ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, blanc cassé) ou en conservant la teinte du bois naturel. Des tons soutenus (brun, brun-rouge, bleu foncé, vert foncé, etc.) sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée).

La pose de volets roulants n'est autorisée que sous conditions (volets encastrés, coffres non apparents et sans saillie sur les façades).

7. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un grillage sur piquets métalliques ou en bois,
- de lisses en bois.

Leur hauteur ne peut excéder 1,60 mètre dans le cas de grillage sur piquets, et 1,20 mètre dans le cas de lisses en bois.

Dans les ensembles bâtis anciens, les clôtures peuvent également être constituées de murs pleins ou de murs bahut surmontés d'un baraudage en fer ou en bois d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Les murs doivent être :

- soit en enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

ARTICLE N 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

3 - Élément de paysage à protéger :

L'entrée sud du bourg (lieu-dit le Marais) identifié au document graphique 4.b comme constituant un élément de paysage à protéger doit être maintenu et préservé de tout aménagement de nature à modifier son caractère boisé.

Seul l'abattage d'arbres pour raisons sanitaires est autorisé, à condition de remplacer chaque arbre abattu par un sujet ayant à maturité un port équivalent.

Des abattages d'arbres peuvent néanmoins être admis dans les cas suivants :

- * pour raisons sanitaires, à condition de remplacer chaque arbre abattu par un sujet ayant à maturité un port équivalent,**
- * dans le cadre de travaux de viabilisation de l'extension du camping, sous réserve de rester d'ampleur limitée et de ne pas remettre en cause le caractère boisé des lieux.**

En outre, les alignements d'arbres bordant la RD 951 identifiés aux documents graphiques 4.b et 4.c comme constituant un élément de paysage à protéger doivent être conservés.

Des abattages peuvent néanmoins être admis dans les cas suivants :

- * pour raisons sanitaires, à condition de remplacer chaque arbre abattu par un sujet ayant à maturité un port équivalent,
- * aux carrefours, en cas d'aménagement sécuritaire.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.