

urban
ism

PLAN
Local
d'Urbanisme
1^{ère} Révision simplifiée

REÇU A LA PRÉFECTURE
DE LOIR-ET-CHER

LE : 24 JUIL. 2006



CONTRES (41)
REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du
approuvant la révision simplifiée n°1 du P.L.U..

Le Maire



SARL URBAN'ism

2 rue de l'Île Saint-Martin
37420 HUISMES

tel 02 47 95 57 06

fax 02 47 95 57 16

e.mail urban-ism@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

(Avec modification N°4)



Sommaire

Disposition générales	page 2
Zone U dite zone urbaine	page 5
Zone AU dite zone à urbaniser	page 14
Zone A dite zone agricole	page 22
Zone N dite zone naturelle	Page 25

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du **17 MAI 2011**
Approuvant la modification N°4 du PLU.

Le Maire,
Jean-Luc BRAULT

A large, stylized handwritten signature in black ink, overlapping the text 'Le Maire, Jean-Luc BRAULT'.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. 1 - Champs d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CONTRES.

Article 1. 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. 2. 1. - Les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code.

Article R 111.2	:	atteinte à la salubrité et la sécurité publique
Article R 111.3.2	:	préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
Article R 111.4	:	accès et desserte des terrains par les voies publiques d'urbanisation future (zones NA)
Article R 111.14.2	:	protection de l'environnement
Article R 111.15	:	respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs
Article R 111.21	:	respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments

1.2.2. - Servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur le Plan des servitudes annexé au dossier du P.O.S.

1.2.3. - Lotissements déjà approuvés

Dans les lotissements de plus de 10 ans à compter de l'arrêté autorisant leur création - et dans la mesure où le maintien de la règle du lotissement n'aura pas été décidé - seul s'applique le règlement du PLU approuvé.

Article 1.3 - Division du territoire en zones

1.3.1 - Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs tels que définis dans le tableau ci-après :

La zone U, principalement vouée à l'habitat, comprend un secteur Ui spécifiquement voué aux activités

Les zone AU dites zones à urbaniser comprenant :

- Des secteurs AU voués à l'habitat
- Des secteur AU_i voués aux activités
- Des secteurs 2AU nécessitant une révision partielle du PLU.

Les zones A dites zones agricoles

Les zone N dites zones naturelles

Un secteur Nb où peuvent être admises certaines constructions définies à l'article 2 de la zone N.

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement. La délimitation correspondante est reportée sur les documents graphiques dits "plans de zonage".

1.3.2. - Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

Les emplacements réservés

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123.2 - L 123.17 et L 230.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils sont matérialisés sur les plans de zones par un dessin spécifique et énumérés sur une liste spéciale.

Les espaces boisés classés

Tout massifs forestier, haies ou alignement d'arbres, jugé d'une importance stratégique pour la préservation des paysages, est identifié en espace boisé classé, en application de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Article 1.4 - Adaptations mineures

En application de l'article L 123.1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 1.5 - Travaux sur les immeubles bâtis dont les dispositions ne sont pas conformes au présent règlement

Les travaux sur immeubles bâtis devront permettre l'extension comme l'existant de constructions non-conformes (extension d'une construction sur sous-sol semi enterré par exemple)

Article 1.6 - Ouvrage techniques d'utilité publique, équipements publics

Les dispositions d'urbanisme définies par le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, station d'épuration...) ainsi qu'aux équipements publics (écoles, salle polyvalente...).

Article 1.7 - Bâtiments sinistrés

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Article 1.8 - Retrait/Gonflement des argiles, sols argileux

Dans les zones où il existe un risque lié au sol argileux (problématique du retrait/gonflement), il est recommandé de faire une étude géotechnique afin d'adapter les fondations des bâtis à construire, ainsi que les aménagements extérieurs (plantations, système pluvial...)

Article 1.9 – Impacts du stockage de gaz de SOINGS EN SOLOGNE :

Des dispositions particulières peuvent être apportées dans les secteurs à risques dus à la présence du stockage de gaz à Soings en Sologne. Par conséquent, on utilisera l'article R 11.2 du code de l'urbanisme, en s'appuyant sur les dispositions des zones définies comme Z1 et Z2 (ci-joint)

Article 1.10 - Nuisances:

Les nuisances entre des zones U ou AU et Ui ou Aui situées à proximité les unes des autres, des précisions afin de réduire leur impact seront incluses dans le règlement notamment par le fait des contraintes concernant les dispositifs d'implantation, de bonne intégration paysagère, des espaces libres et plantations demandés.