

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement écrit

Commune de  
**CHAINGY**  
Département du Loiret

### 4- Règlement

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal  
du 02 Juillet 2019

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du  
22 Septembre 2020

PLAN LOCAL D'URBANISME – Règlement

4

urbago ●  
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan  
49630 CORNE/LOIRE AUTHION  
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr



## SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
PREAMBULE.....	5
<b>DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES</b> .....	12
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	12
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	14
3. Equipement et réseaux.....	19
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	22
<b>CHAPITRE 1</b> .....	23
REGLES APPLICABLES À LA ZONE UA.....	23
<b>CHAPITRE 2</b> .....	30
REGLES APPLICABLES À LA ZONE UB.....	30
<b>CHAPITRE 3</b> .....	36
REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ui.....	36
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	40
<b>CHAPITRE 4</b> .....	41
REGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUh.....	41
<b>CHAPITRE 5</b> .....	44
REGLES APPLICABLES À LA ZONE 2AUh.....	44
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	46
<b>CHAPITRE 6</b> .....	47
REGLES APPLICABLES À LA ZONE A.....	47
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	53
<b>CHAPITRE 7</b> .....	54
REGLES APPLICABLES À LA ZONE N.....	54

# TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

# PREAMBULE

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

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

## ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) s'ajoutent aux règles générales d'utilisation du sol visées aux articles L.101-1 et suivants et R.111-1 du code de l'urbanisme.

S'ajoutent également aux prescriptions édictées par le présent PLU :

- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire qui sont reportées en annexes du Plu conformément aux dispositions des articles R.151-51 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les servitudes dont la liste est annexée aux articles R.151-52 et 53 du code de l'urbanisme dont certaines s'appliquent au territoire communal, à savoir notamment les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.104.3 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L.102-13 relatif aux périmètres de travaux publics
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux
- L.111-6 à L.111-8 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

### Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement deviennent caduques au terme de dix années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu, sauf si le maintien de ces règles a été demandé par les deux tiers des colotis détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts de colotis détenant ensemble au moins les

deux tiers de cette superficie.

Article L.442-10

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Liste de LOTISSEMENTS et PERMIS D'AMENAGER encore opposables :

- Lotissement (PA 045 067 11/0001) autorisé le 19/12/2011  
Arrêté modificatif permis d'aménager du 27/06/2016
- Lotissement (PA 045 067 11/0002) autorisé le 14/02/2012
- Lotissement (PA 045 067 12/0002) autorisé le 13/12/2012  
Arrêté Permis d'Aménager modificatif du 25/02/2016.  
Arrêté Permis d'Aménager modificatif du 14/06/2017.
- Extension zone d'activités des Pierrelets (PA 045 067 10/0001)  
Permis d'aménager délivré le 15/11/2010  
Arrêté de prorogation du permis d'aménager du 14/11/2013  
Arrêté de transfert du permis d'aménager à la Communauté de Communes du Val des Mauves du 20/03/2014 puis Communauté de Communes des Terres du Val de Loire  
Arrêté permis d'aménager modificatif du 05/05/2014.
- Lotissement (PA 045 067 14/0002) autorisé le 16/03/2015  
PA modificatif M4 déposé le 29/09/2016 et autorisé le 04/01/2017
- Lotissement (PA 045 067 15/0001) autorisé le 30/07/2015
- Lotissement (PA 045 067 16 Y001) autorisé le 22/11/2016

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – EMBLEMES RÉSERVÉS

### 3.1 - LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU EST DIVISÉ EN :

- zones urbaines dites < zones U > dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites < zones AU >, secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite < zones A > destinée à l'exploitation agricole du sol.
- zones naturelles et forestières protégées dites < zones N >.

➔ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

UA a: secteur sur la zone d'hyper-centre ancienne du bourg principal de Chaingy avec une densité plus forte et une implantation systématique à l'alignement et sur les limites séparatives ainsi que sur les hameaux typiques de Prenay, La Ribaudière, Groue et Le Cas Rouge.

UA : zone sur les faubourgs du centre de Chaingy

UB : zone d'extension récente du bâti, destinée essentiellement à de l'habitat mais aussi à des équipements

Des orientations d'aménagement et de programmation n° 3 et 4 sont à prendre en compte pour toute construction et aménagement.

Ui : zone à vocation d'activités économiques et logistiques

➔ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

1AUh : zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat – correspondant au secteur de La Haire

2AUh : zone d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat – correspondant au secteur du central des Jardins

Des orientations d'aménagement et de programmation n° 1 et 2 sont à prendre en compte pour toute construction et aménagement.

➔ La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement est :

A: zone agricole, permettant la préservation du potentiel agronomique des sols et le développement de l'activité agricole

Aa : zone agricole inconstructible préservant le potentiel de développement urbain à long terme

AL : STECAL admettant les activités et équipements de loisirs et festifs

➔ La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement est :

Zone N: zone naturelle à préserver en raison de la richesse écologique des terres

Zone Ni : zone soumise au risque d'inondabilité en application du PPRI

Zone NL : zone naturelle de loisirs

### 3.2 - FIGURENT ÉGALEMENT SUR LE PLAN DE ZONAGE :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.
- Les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du code l'urbanisme, qui « en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables du paysage, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé ci-dessous en référence aux éléments repérés dans le zonage
- Au titre des périmètres particuliers, les zones d'aléa de retrait et gonflement des sols argileux –cf plan des périmètres particuliers.



## ARTICLE 4 : LEXIQUE

Les définitions listées ci-dessous concernent uniquement l'application du présent règlement et viennent en complément du lexique national d'urbanisme :

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace. Les dispositions définies dans ce présent règlement ne concernent que les clôtures de façade sur rue. Les clôtures en limites séparatives sont réglementées par le Code Civil
- **Coefficient d'imperméabilisation** : il comprend les surfaces imperméables des toitures, des terrasses, des parkings et des circulations imperméabilisées, par rapport à la surface globale d'une opération (lot ou ilot).
- **Combles** : partie supérieure d'un bâtiment située immédiatement sous la toiture et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte ; il s'agit du volume compris entre le dernier étage et le toit.
- **Emprise bâtie / emprise au sol** : superficie au sol occupée par la projection verticale des bâtiments (y compris les débords et saillies des constructions, types balcons, oriels, etc.) et les constructions ou parties de constructions dépassant de 60cm le sol existant avant travaux.
- **Habitation** : Cette destination comprend :
  - Le logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination < hébergement >. La sous destination < Logement > recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs
  - L'hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyer avec service. Cette sous destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
- **Hébergement hôtelier** : Cette désignation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. L'hébergement hôtelier concerne tout établissement commercial d'hébergement classé (hôtel, résidence hôtelière et résidence de tourisme) faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Il est constitué d'un groupe homogène de chambres ou d'appartements disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Il est doté d'un minimum d'équipements et de services communs. Il est géré dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Quel que soit son classement au regard de la réglementation des hôtels de tourisme, la résidence hôtelière ou de tourisme est distinguée de l'hôtel par la présence au sein des unités d'hébergement (chambres, appartements meublés, unités collectives ou pavillonnaires) de cuisines ou de < kitchenettes >.

Les résidences < services > ou < étudiantes >, destinées aux étudiants, salariés, chercheurs..., ne sont pas rattachées à l'hébergement hôtelier car non concernées par une clientèle touristique.

- **Bureaux (services - activités tertiaires) :** Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, information, recherche et développement, ainsi que des activités essentiellement de services (services informatiques, banques, agences immobilières, mutuelles, assurances...). Sont compris dans cette catégorie les bureaux abritant l'exercice de professions libérales (avocats, notaires, professions de santé, médecins, vétérinaires, géomètres, assureurs...).
- **Commerce :** Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits, de prestations techniques ou de restauration de services. Ils sont accessibles à la clientèle, ainsi que leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale. Cette destination inclut les restaurants.
- **Artisanat :** Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.  
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale.
- **Industrie :** Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.
- **Entrepôt :** Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de la surface bâtie totale sur l'unité foncière, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans les dits locaux.
- **Bâtiments agricoles :** l'exploitation agricole s'entend comme des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, vente, hébergement, gîtes...).
- **Constructions d'intérêt collectif :** Les constructions d'intérêt collectif sont des constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, notamment dans les domaines hospitalier,

sanitaire, social, gérontologique, éducatif et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services administratifs divers.

Constituent notamment des équipements collectifs :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, élémentaire, secondaire ou supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs ;
- les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte déclarés comme tels et donc soumis aux obligations qui découlent de leur caractère de lieu accueillant du public ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications, eaux) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activités, pépinières, incubateurs).

- **Emplacement réservé pour création de voies et ouvrages publics** : en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, sont reportés sur le plan de zonage, des emplacements réservés pour la création de voies et d'ouvrages publics. Il s'agit d'un principe de localisation. Le tracé ou l'emprise exacte ne sont pas définis précisément.

Les aménagements, travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les terrains concernés par une servitude sont précisés au plan de zonage par un graphisme particulier et un numéro.

- **PPRI** : plan de prévention des risques contre les inondations
- **STECAL** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, défini en zone agricole ou naturelle en application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme

# DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

## 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### 1.1.1 Espaces Boisés Classés (EBC), au titre des articles L.113-1 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme

Le classement en espace boisé classé 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Le défrichement est interdit.

Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés au document graphique

### 1.1.2 Zones soumises au risque inondation

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI du val d'Ardoux approuvé par arrêté préfectoral du 22 10 1999, les types d'activités, destinations et sous destinations sont admis sous réserve qu'ils prennent en compte les dispositions réglementaires du PPRI en vigueur.

### 1.1.3 Préservation du paysage et de l'environnement

Toutes les constructions ou occupations du sol admises dans les zones, ne doivent pas compromettre le paysage urbain dans lequel elles s'insèrent ainsi que pour les façades, et préserver les grands principes architecturaux et les principaux éléments de décors.

### 1.1.4 Zones soumises aux mouvements de terrain

Le risque de mouvements de terrain est induit par deux éléments principaux sur le territoire communal :

- Le risque lié à l'aléa de retrait et gonflement des sols argileux variant de fort à moyen : au sein de ces zones bénéficiant les conditions de constructions devront être conformes à la réglementation en vigueur (cf fiche technique en annexe / Plan des périmètres particuliers)
- Le risque lié à la présence de cavités souterraines : la commune recense plusieurs cavités souterraines, dont certaines en centre bourg. De ce fait il est fortement recommandé de procéder à une étude de sol avant tout travaux nécessitant des fondements. – cf Plan des périmètres particuliers.

### 1.1.5 Zones soumises au risque sismique

La prévention du risque sismique est définie par les articles R.563-1 à R.563-7 du Code de l'Environnement. La zone de sismicité dont relève la commune est fixée par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 créant un article D.563-8-1 au Code de l'Environnement.

La commune est classée en zone de sismicité très faible (zone 1).

Ce niveau d'aléa ne nécessite pas d'appliquer aux bâtiments, aux équipements et aux installations, des mesures préventives comme notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismique.

### 1.1.6 Zones soumises au classement sonore des infrastructures

En application de l'arrêté préfectoral du 02 mars 2017 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, les voies bruyantes ont fait l'objet d'un classement et des bandes de largeurs différentes (mesurées du bord extérieur de la chaussée) ont été instaurées en fonction des nuisances sonores mesurées. Dans ces bandes, les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du PLU).

Les axes concernés sont les suivants : voie ferrée, autoroute A10, RD 2152

### 1.1.7 Servitude de passage le long des cours d'eau

Conformément à l'article L.215-18 du Code de l'Environnement, une servitude de passage de 6m doit être respectée le long des cours d'eaux non domaniaux.

### 1.1.8 Marges de recul en application de l'article 52 de la Loi Barnier

La loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement dote notre pays de principes généraux du droit de l'environnement.

Cette loi introduit notamment dans le code de l'urbanisme un article L.111-1-4 visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes, lorsque cet urbanisme est justifié. L'objectif de cet article est d'encourager les communes à lancer une réflexion sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers afin de formaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents de planification. La loi impose donc aux communes d'édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. A défaut d'avoir mené et formalisé dans leur document de planification une telle réflexion, les dispositions du premier alinéa de l'article L.111-1-4 qui instaurent une marge de reculement de 75 ou 100 mètres aux abords des voies concernées seront applicables de plein droit aux terrains situés en dehors des espaces déjà urbanisés des communes.

Le classement a été redéfini par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010.

*Sur la commune de Chaingy, l'autoroute A10 et la RD 2152 sont classées voie à grande circulation, et pour cette dernière au double titre d'itinéraire d'intérêt économique et de circulation des transports exceptionnels (itinéraire « super E »). Cette section doit, sur le territoire communal, être en capacité d'accueillir des convois sans aucune limitation de contrainte en matière de tonnage, de longueur et de largeur. Cet itinéraire est régulièrement emprunté par EDF (électricité de France) pour les convois entre centrales nucléaires.*

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'aspect extérieur des constructions, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'esthétique et la tenue des matériaux utilisés doivent être garanties dans le temps

*Des exceptions aux prescriptions suivantes peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.*

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes contenant des combustibles à usage domestique doivent être enterrées.

Toute nouvelle construction hors extension et restauration, doit avoir un niveau de seuil au-dessus du terrain naturel après travaux.

#### 2.1.2 Emprise au sol

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI de la Loire), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

#### 2.1.3 Hauteurs des constructions

La hauteur du sol naturel avant travaux devra être préservée au mieux. Les constructions devront tenir compte des cotes initiales et de la surélévation du terrain afin de préserver le paysage de la commune.

Les abris de jardin ne devront pas dépasser 3m de hauteur maximale au faitage ; et 5m de hauteur maximale pour les annexes en dehors des abris de jardin.

#### 2.1.4 Implantation d'équipements annexes à l'habitation (exemples : Pompe à chaleur, etc.)

L'implantation de ces équipements devra respecter une distance de 3m des limites séparatives soit ils devront être intégrés dans un dispositif d'isolation acoustique, soit ils devront être habillés dans un ensemble bâti.

## **2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur lors de la construction.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les dispositifs permettant la valorisation et l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de nuisance importante pour le voisinage (nuisances sonore, visuelle, ombre portée...).

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

### **2.2.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les nouvelles constructions et extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- L'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- La composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respecter l'ordonnancement pour les travées et niveaux...),
- Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moultures, encorbellement, linteaux,...)

### 2.2.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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 travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contigües à un élément de patrimoine protégé identifié au document graphique doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans l'ensemble des zones pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Les matériaux de constructions (briques creuses, agglomérés, parpaings de ciment etc.) ne peuvent être employés à nu et doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement, ou d'un revêtement.

Il est interdit de peindre la pierre.

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement

Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture en cas de restauration d'un bâtiment existant.

Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI de la Val de Loire – Val d'Ardoux, annexé au présent PLU.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doivent être peu visibles depuis le domaine public. La meilleure intégration sera recherchée avec du matériel adéquat.

Les ouvertures visibles du domaine public doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.



Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'une création architecturale contemporaine.

Pour toutes les constructions, l'usage des matériaux dont l'aspect s'apparente à la tôle ondulée est interdit, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

La réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires devra se faire dans la recherche de la meilleure harmonie avec la toiture et la façade et de l'environnement général.

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (éléments remarquables du paysage)**

#### **2.3.1 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme – jardins, parcs et bois :**

- Toute modification du jardin, parc ou du bois doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.
- La construction à usage d'habitation est autorisée sous condition de respecter une emprise au sol limitée à 10% de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU jusqu'à un maximum de 150 m<sup>2</sup>.
- Les extensions et/ou annexes, si elles sont autorisées dans la zone dans laquelle se trouve l'élément remarquable doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, respecter la composition du parc, jardin ou clos et le patrimoine planté, impliquant le minimum de déboisement.
- Les murs doivent être préservés au mieux. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles.
- Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable, les coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE.

#### **2.3.2 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme – bâtiments remarquables (maison de maître, longère, ancien moulin etc.)**

- Toute modification du bâtiment doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.
- Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

- L'ouverture de châssis de toiture est interdite sur la façade principale.
- La surélévation des toitures est interdite.

### 2.3.3 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme – édicules lavoirs, puits, porches, calvaires, entrées de caves, etc.

- Toute modification d'un édicule doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Tout aménagement ou travaux effectués sur l'élément remarquable doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration dans le respect de ses caractéristiques d'origine (matériaux, volumes, ouvertures).
- Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

## 2.4 Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux selon leur état sanitaire.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être arborées et faire l'objet de mesures d'aménagement paysager afin d'intégrer la zone dans son environnement.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées ou devront être réalisées au second plan, exceptées celles liées à l'exposition vente.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les végétaux doivent être choisis en s'inspirant de la « Notice pour le choix d'arbres et arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Centre Val de Loire » du Conservatoire botanique National du Bassin Parisien – cf annexe 5.

## 2.5 Stationnement

A l'exception des activités commerciales situées en centre bourg, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques. Dans le cas d'opération d'ensemble, le stationnement peut être organisé le long des voiries ou en poche de stationnement sur le domaine privé au sein de l'opération. Le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins identifiés.

Il est exigé pour les constructions à usage de logement, 2 places par logement, et au-delà de 65 m<sup>2</sup> une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> supplémentaire créée.

Au sein des opérations d'aménagement, le stationnement sur domaine privé et public doit être organisé afin de répondre aux usages externes. Une mutualisation des zones de stationnement entre les différentes occupations urbaines devra être recherchée afin de réduire la consommation d'espace induite.

### 3. Equipement et réseaux

#### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Ils doivent être aménagés en fonction de la dangerosité et de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

##### 3.1.2 Conditions de bonne desserte par les services publics

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, le ramassage des ordures ménagères, ...

#### 3.2 Desserte par les réseaux

##### 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau par puits, forage ou source à usage unifamilial est admise. Elle devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur et sera soumise à la redevance d'assainissement.

### 3.2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

### 3.2.3 Électricité et télécommunications

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain, lorsque c'est possible, aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

## 3.3 **Conditions pour limiter l'imperméabilisation du sol et les débits en eaux pluviales**

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire ou de l'aménageur, qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisée à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs publics.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et retardant ou écrétant le débit des eaux :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;

- privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ;
- favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ;
- faire appel aux techniques alternatives au < tout tuyau > (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...) ;
- mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ;

Ces équipements, lorsqu'ils sont à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou de façon groupée est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.

Pour toute nouvelle construction reliée au réseau collectif des eaux pluviales, le débit de fuite est limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale (disposition 3D-2 du SDAGE Loire Bretagne)

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont et doivent privilégier l'utilisation de matériaux drainants.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes aux exigences réglementaires.

### **3.4 Conditions d'implantation des ouvrages gaziés et aux abords des ouvrages et canalisations de GAZ**

Sont admis dans l'ensemble des zones du PLU, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Il est fait obligation d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones comprenant des ouvrages .

Tout changement de destination devra être conforme aux spécifications de la canalisation et installations annexes de transport de gaz et de leurs SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Les emplacements réservés devront être validés techniquement au regard des spécifications de la canalisation de transport de gaz et de leurs 2 types de SUP.

Dans les bandes non aedificandi et non sylvandi de servitude d'implantation situées dans les espaces boisés classés, les constructions, la modification du profil du terrain , les plantations d'arbres ou d'arbustes potentiellement de plus de 2.70m de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0.60m de profondeur sont interdites.

# **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés et où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

# CHAPITRE 1

## REGLES APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA est un noyau aggloméré dense correspondant au centre bourg ancien et revêtant un caractère patrimonial indéniable en raison de sa configuration urbaine, et de son architecture. La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, tertiaires, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

La zone a été subdivisée en 2 secteurs afin de mettre en place des prescriptions règlementaires adaptées à la morphologie urbaine et architecturale des différents sites :

- secteur UAa comprenant d'une part la zone d'hyper-centre ancienne du bourg principal de Chaingy avec une densité plus forte et une implantation systématique à l'alignement et sur les limites séparatives et d'autre part les hameaux typiques de Prenay, La Ribaudière et du Cas Rouge.
- Secteur UA sur les faubourgs du centre de Chaingy.

### ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Destination des constructions et usages des sols

Sont interdites dans la zone UA et le secteur UAa, les occupations et utilisations du sol suivantes:

1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière ;

Sont admises sous conditions dans la zone UA et le secteur UAa, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1/ A l'exception du périmètre de protection rapprochée du forage d'eau potable où elles sont interdites, les Installations Classées nouvelles, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

2/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.

3/ les constructions et extensions à destination du commerce et activité de service, exceptés les commerce de gros sous réserve que :

- leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant et au paysage

4/ les constructions et extensions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, exceptés l'industrie et les entrepôts sous réserve que :

- leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant et au paysage

5/ l'aménagement, l'extension, la reconstruction partielle si nécessaire, ou le changement de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, pour l'installation d'une activité de commerce et activité de service, sous réserves :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- de ne pas aggraver la situation en termes de stationnement et de circulation
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- de ne pas générer de contraintes supplémentaires vis-à-vis de l'agriculture et vis-à-vis des habitations environnantes

6/ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;

7/ la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'elle respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment



## ❖ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ZONE UA

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations, à destination principale d'habitation, devront respecter une hauteur maximum équivalente à :

- Dans le secteur UAa : un gabarit de R+2 sans comble aménageable
- Dans le restant de la zone UA : un gabarit de R+1+combles aménageables

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leur extension, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

### Conditions d'implantation

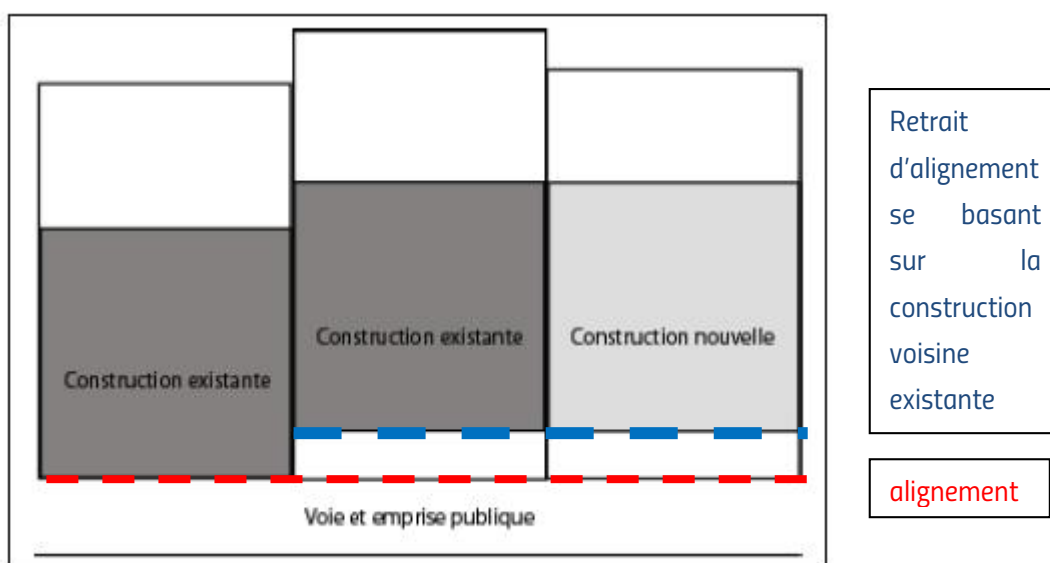
#### • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Globalement, la cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée, en référence à la continuité visuelle sur rue des constructions existantes, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques et/ou naturelles.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie, si les constructions voisines sont implantées à l'alignement de cette voie,
- Soit en retrait de la voie, de préférence en alignement de l'une des constructions voisines, si les constructions voisines sont implantées en retrait de cette voie.

*Schéma explicatif*



En présence d'un alignement de fait des constructions voisines, en retrait par rapport à la voie, une implantation à cet alignement est imposée.

Des exceptions à cette règle peuvent être faites en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'un des pans de la construction devra obligatoirement être édifié en limite séparative. Les autres pans pourront être édifiés soit en limite séparative soit en retrait minimum de 3m.

### Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes devront respecter les couleurs et les formes de l'architecture traditionnelle du bourg.

- **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter 2 pans minimum.

Néanmoins, pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.

Il est fait exception à cette règle pour les équipements publics et d'intérêt public ainsi que pour les constructions à usage de commerce et service + constructions d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement urbain et paysager.

Dans le secteur UAa uniquement, les débords de toiture en pignon sont interdits.

- ✓ **Pentes de toitures :**

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation doivent respecter une pente supérieure à 40° par rapport à l'horizontale ou s'harmoniser avec celles des constructions auxquelles elles s'adossent.

Il est fait exception à cette règle pour les équipements publics et d'intérêt public ainsi que pour les constructions à usage de commerce et service + constructions d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement urbain et paysager.

✓ Couverture et ouverture des toitures

Dans le secteur UAa uniquement, seules sont autorisées pour les toitures à pente :

- La petite tuile plate respectant une densité de 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>
- L'ardoise naturelle de format maximum 32cm-22 cm.

Exceptionnellement dans le cas d'extension, de couverture d'annexes, des équipements publics et d'intérêt public ainsi que pour les constructions à usage de commerce et service + constructions d'architecture contemporaine s'intégrant dans leur environnement urbain et paysager, etc. des matériaux différents comme le zinc, le verre ou le cuivre peuvent être admis.

En zone UA, sont interdits :

- le bac acier sauf pour les équipements publics et bâtiments d'activité
- la mixité des matériaux sur une même pente de toiture
- les matériaux brillants

Les fenêtres de toit doivent obligatoirement être intégrées dans la toiture.

• **Façades**

✓ Aspect

Pour les constructions principales, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec la façade principale. Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Concernant les soubassements, la pierre tendre est interdite, tout comme la pierre apparente.

Dans le secteur UAa, pour les constructions principales sont interdits les matériaux composites, le PVC et le bardage bois.

Les couleurs des façades doivent rester neutres.

En zone UAa, Les mortiers de ravalement extérieur seront de couleurs naturelles se rapprochant de celles des enduits traditionnels couleur sable de Loire.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Les modénatures existantes (corniches, moulures, etc), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Tout parement non lié à une isolation par l'extérieur devra être peint ou enduit, à l'exception du bois.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc...-.

#### ✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes, et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Les ouvertures devront respecter un format plus haut que large, sauf dans le cas :

- Des portes de garages,
- Des portes charretières,
- D'un projet d'architecture contemporaine
- De vitrines commerciales
- Des équipements publics ou d'intérêt public

Les coffres des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin, soit être enduits.

Si les menuiseries sont peintes, les tons « vifs » sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.) . Cependant, pour les commerces et services, et les équipements publics ou d'intérêt public, des tons plus soutenus peuvent être autorisés.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

#### • Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les murs en pierre ou maçonnés devront être préservés dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

En cas de réalisation de murs, ces derniers doivent être :

- Soit en enduit taloché d'une teinte claire, faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- Soit en pierre de teinte claire avec des joints de la couleur pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre
- Soit en moellons de pierre locale à joints beurrés

## ✓ Clôtures en bordure du domaine public

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »). Pour des raisons de sécurité et de visibilité, le portail peut être implanté en retrait.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur minimale de 1.20m et maximale de 2.00 m, doublé ou non de végétaux
- Soit d'un mur bahut droit, ou à redans si le terrain est en pente, d'une hauteur comprise entre 0.80m et 1m, surmonté d'une grille ou d'un grillage rigide à mailles soudées de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur, doublé ou non de végétation. Dans ce cas, leur hauteur totale ne doit pas dépasser 2.00m.

Dans le secteur UAa uniquement, sont interdits les matériaux suivants : la tôle ondulée, les plaques de ciment, les panneaux de bois tressés.

## ✓ Clôtures sur les autres limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2.00m.

Sont interdits les matériaux suivants : la tôle ondulée.

## ❖ Equipements et réseaux

### Assainissement collectif

En cas de construction dans le périmètre de protection rapprochée du forage d'eau potable, toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

## CHAPITRE 2

ZONE UB

## REGLES APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone Ub est la zone d'extension l'agglomération, destinée essentiellement à de l'habitat mais aussi à des équipements.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer également des activités commerciales, artisanales et de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité de l'habitat, notamment scolaires et des espaces publics ouverts.

Les orientations d'aménagement et de programmation n° 3 et 4 réalisées au sein de la zone UB doivent être respectées.

### ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont interdites dans la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière ;

Sont admises sous conditions dans la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1/ / A l'exception du périmètre de protection rapprochée du forage d'eau potable où elles sont interdites, les Installations Classées nouvelles, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

2/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.

3/ les constructions et les extensions à destination des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, exceptées celles liées à l'industrie

4/ La construction, l'aménagement, l'extension, la reconstruction partielle si nécessaire, ou le changement de destination des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document, pour l'installation d'une activité de commerce et activités de service, sous réserves :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages

- de ne pas aggraver la situation en termes de stationnement et de circulation
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- de ne pas générer de contraintes supplémentaires vis-à-vis de l'agriculture et vis-à-vis des habitations environnantes et de respecter une distance minimum de 100 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole

5/ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié ;

6/ la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il présente un intérêt architectural et patrimonial et qu'il respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

7/ Les ouvrages techniques et les aménagements liés aux lignes électriques.

## ❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, l'extension et l'élévation, à destination principale d'habitation, devront respecter une hauteur maximum de 10m ou à un gabarit R+1+combles aménageables.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Il est fait exception à ces règles pour les équipements publics et/ou collectifs.

### Conditions d'implantation

#### • **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent respecter les implantations obligatoires et/ou marges de recul, et/ou les limites de constructibilité pour les constructions principales, indiqués au plan de zonage.

Le choix de l'implantation doit en tout état de cause assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, notamment lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments.

En application du document graphique (zonage), les constructions nouvelles à vocation d'habitat ne peuvent être édifiées que dans la marge située entre l'alignement et la limite effective de constructibilité fixée au plan. Au-delà de cette limite, seules les extensions, annexes, piscines, buchers et abris autorisés dans la zone peuvent être implantées.

Lorsque les constructions ont été réalisées récemment et non encore reportées au plan de zonage, ou lorsqu'elles sont en cours de construction, la limite de constructibilité s'appliquera à partir de 10m de tout point arrière à la construction principale.

*extrait du plan de zonage du bourg avec limite de constructibilité*



- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit sur limite(s) séparative(s) latérale(s)
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Des exceptions à cette règles peuvent être faites en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public.

A partir du second rang, les reculs par rapport à toutes limites séparatives et à toutes limites de zone, sont fixés à 7m minimum, à l'exception des bâtiments annexes, des extensions des constructions principales existantes.

### Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.



## • Toiture

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

### ✓ Pentes de toitures :

Les toitures à pentes sont la règle.

La pente de toiture minimum requise est variable en fonction du matériau de la toiture. Elle est de:

- 35° pour une toiture en ardoise
- 40° à 50° pour une toiture en tuile.

Les toitures terrasse ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il est imposé un acrotère ou une autre disposition constructive qui permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Les fenêtres de toit doivent obligatoirement être intégrées dans la toiture.

### Exceptions :

- des matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas
- Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.
- Dans le cas d'extension, de couverture d'annexes, d'architecture contemporaine, etc. des matériaux différents comme le zinc, le verre ou le cuivre peuvent être admis.
- D'autres matériaux peuvent être admis pour les équipements publics ou d'intérêt public.
- Pour les bâtiments destinés à des activités autorisées dans la zone, des matériaux de substitution peuvent être autorisés sous réserve qu'il présente une couleur gris foncé ou ardoise.

## • Façades

### ✓ Aspect

Pour les constructions principales, 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.

Concernant les soubassements, la pierre tendre est interdite, tout comme la pierre apparente.

En outre, sont également autorisés, pour les autres bâtiments autorisés dans la zone (à usage d'entrepôt d'annexes, d'activités, etc) les bardages d'aspect bois de couleur naturelle ou peints en couleurs claires et les bardages métalliques ou fibro-ciment de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu.

Les couleurs des façades doivent rester neutres

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit,

Tout parement non lié à une isolation par l'extérieur devra être peint ou enduit, à l'exception du bois.

Les enseignes lumineuses ou non qui seront mises en place doivent respecter le caractère des lieux et être en harmonie avec l'architecture du bâtiment – couleur, taille, matériaux etc...-.

#### ✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes, et reprendre les propositions et le rythme de l'architecture locale.

Les coffres des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin, soit être enduits.

Si les menuiseries sont peintes, les tons « vifs » sont interdits (exemple : jaune, rose, orange, violet, bleu roi, etc.) . Cependant, pour les commerces et services, et les équipements publics ou d'intérêt public, des tons plus soutenus peuvent être autorisés.

Si les menuiseries sont peintes, la couleur doit s'harmoniser avec les enduits des façades.

#### • Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les murs en pierre ou maçonneries devront être préservés dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.

En cas de murs, ces derniers doivent être :

- Soit en enduit taloché d'une teinte claire, faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- Soit en pierre de teinte claire avec des joints de la couleur pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre
- Soit en moellons de pierre locale à joints beurrés

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »)

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel, et doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein doublé ou non de végétaux
- Soit d'un mur bahut droit, ou à redans si le terrain est en pente surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, doublé ou non de végétaux
- Soit d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux béton fins, doublé de végétaux

En façade publique sont interdits les plaques de ciment à l'exception de celles mises en œuvre en soubassement ainsi que les panneaux de bois tressé de type claustra.

La tôle ondulée est interdite tant en façade publique qu'en limite séparative.

## ❖ Equipements et réseaux

### Assainissement collectif

En cas de construction dans le périmètre de protection rapprochée du forage d'eau potable, toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

## CHAPITRE 3

### REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ui

La zone Ui correspond à la zone d'activités économiques des Pierrelets ouverte aux activités industrielles, artisanales, d'entrepôts et de commerce.

#### ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Sont interdites dans la zone Ui, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à l'exception des logements nécessaires à la maintenance et au gardiennage des activités.
- 2/ Les constructions et occupations du sol n'ayant pas vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services
- 3/ Les dépôts de matériaux ou de véhicules usagés non nécessaires à l'activité principale
- 4/ Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.

Sont admises sous conditions dans la zone Ui les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ Les Installations Classées nouvelles, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- 2/ Les aménagements et extensions des Installations Classées existantes soumises à autorisation au titre des décrets 77-1133 et 77-1134 du 21.09.1977, sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.
- 3/ Les équipements publics et ou d'intérêt public.
- 4/ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition qu'il ait été régulièrement édifié

## ❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Accès

Les accès directs sont interdits sur la RD2152, sauf aménagement spécifique accordé par le département du Loiret.

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations, à destination de commerce, services ou bureau, devront respecter une hauteur maximum de 12m par rapport au terrain naturel.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- Soit en cas de nécessité technique spécifique

Des exceptions à cette règle peuvent être faites en cas de nécessité liée à un équipement public ou d'intérêt public.

### Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à :

- \* *5 mètres minimum des voies et espace public.*

#### Exceptions

Peuvent être admises :

- \* sans distance minimale de recul, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.
- \* les logements de gardien ou annexes nécessaires au gardiennage

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Afin d'éviter la propagation de l'incendie d'un bâtiment à un autre lorsqu'ils ne sont pas accolés, une distance d'isolement minimum est nécessaire. Les grilles de dimensionnement prévues en annexes retiennent, selon les cas, les distances minimales de 4 et 8 mètres. Cet isolement doit être libre de tout stockage et sans aucune construction. Lorsqu'aucune DECI n'est imposée, cette distance peut être portée à 12 mètres minimum.

#### Exceptions

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- \* lorsqu'elles ne sont pas à usage d'activités,
- \* ou après mise en œuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général est libre.

### Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être enterrées.

- **Toiture**

La couverture des constructions doit être réalisée dans des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

- **Façades**

- **Aspect**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (ex : Briques creuses, parpaings,...) ne peuvent pas être utilisés brut en parement extérieur.

Les revêtements des façades peuvent être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...)

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres surtout pour des volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques (cornières d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...).

Les descentes de gouttière en façade sur rue sont interdites.

#### • Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Sauf contraintes techniques justifiées, sécurité ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Elle est constituée par :

- \* un grillage, doublé ou non d'une haie.
- \* Une haie doublée ou non d'un grillage
- \* Un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, d'une grille ou d'un grillage, ou doublé d'une haie.

La clôture de couleur vive est interdite.

Les portails pourront être implantés en retrait de l'alignement pour autoriser le stationnement des véhicules en attente. Il devra être en cohérence en termes de matériaux et couleur avec les éléments de composition de la clôture.

#### • Espaces libres - plantations - Espaces boisés classés

La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter ne peut être inférieure à 10% de la superficie totale du terrain. Elle doit être arborée.

Les dépôts et stockages sont interdits sur les espaces verts.

# **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## C H A P I T R E 4

ZONE 1AUh

## REGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUh

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et cohérente avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

Elle comprend le secteur 1AUh à vocation principale d'habitat ; elle correspond au site de La Haire. L'urbanisation de ce secteur devra se faire en respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 1.

## ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Destination des constructions et usages des sols

Sont interdites dans la zone 1AUh, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- 2/ Les constructions et extensions à destination de l'industrie et des entrepôts

Sont admises sous conditions dans la zone 1AUh, les occupations et utilisations du sol suivantes :

### Dispositions générales :

-Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations, réalisables en une ou plusieurs tranches le cas échéant, sous conditions :

- que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global à la zone permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.

- Et que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.

-Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

-Les Installations Classées nouvelles, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

#### Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUh :

Sont admises sous réserves de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone :

-Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 10 logements.

- les équipements publics ou d'intérêt public

- les activités et/ou équipement à usage de bureaux, et services, sont admis, sous réserve que :

- Leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- Leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage ;
- leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant.
- l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant

-Les sous-sol et garages en sous-sol, à condition :

- D'assurer le bon écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- De prendre en compte les recommandations issues de l'étude complémentaire sur les risques de mouvement de terrain – cf annexe -,
- Que le surélèvement ne soit pas d'une hauteur supérieure à 0.50m par rapport au point haut du terrain naturel dans l'emprise du projet
- Que les aménagements des rampes d'accès respectent le bon fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées dans leur environnement,
- Que soit pris en compte la configuration naturelle du terrain (relief, accessibilité, forme du parcellaire...)

#### Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de répondre aux préconisations de l'OAP n° 1, une mixité de typologies de logements devra être mise en oeuvre sur ce secteur pour répondre aux besoins des différentes générations et parcours résidentiels. Des tailles de parcelles différentes devront être proposées au sein d'une même opération.

## ❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

ZONE 1AUh

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, l'extension et l'élévation, à destination principale d'habitation, devront respecter une hauteur maximum de 10m équivalente ou à un gabarit R+1+combles aménageables.

Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone - celles liées aux services, bureaux - , la hauteur devra respecter une hauteur maximale de 10m au faîtage.

### Architecture et aspect extérieur

#### • **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut être masquées par un rideau végétal.

#### • **Clôtures - aménagement des abords**

### Traitement environnemental et paysager

#### • La gestion des eaux pluviales

Les opérations groupées devront présenter des éléments permettant la gestion des eaux pluviales. Ces derniers, s'ils sont à l'air libre, devront être paysagers.



*Illustration à titre d'exemple*

## C H A P I T R E 5

ZONE 2AUh

## REGLES APPLICABLES À LA ZONE 2AUh

La zone 2AUh représente le site de développement à long terme de la commune, nécessitant une procédure d'évolution du PLU pour son aménagement. L'urbanisation de ce secteur devra se faire en respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2.

### ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ne sont admises, en zone 2AUh, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, ...), à condition de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone.

### ❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, ...), ne devra pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, ...), ne devra pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Traitement environnemental et paysager

ZONE 2AUh

- **La gestion des eaux pluviales**

Les opérations groupées devront présenter des éléments permettant la gestion des eaux pluviales. Ces derniers, s'ils sont à l'air libre, devront être intégrés au projet.

## ❖ Equipements et réseaux

Accès

Afin de répondre aux exigences de l'OAP n°2 le cheminement piéton nord/sud doit être préservé permettant d'établir un lien entre le centre bourg et les quartiers d'habitat au sud,

# **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# CHAPITRE 6

## REGLES APPLICABLES À LA ZONE A

Elle comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser. L'occupation du sol est réservée aux besoins de l'activité agricole ou forestière d'une part, aux services publics ou d'intérêts collectifs d'autre part.

**Elle comporte deux sous-secteurs :**

- **Un secteur Aa** qui représente une poche enclavée en frange ouest du bourg sur le secteur de Cas Rouge / Ribaudière représentant une capacité d'urbanisation à long terme non inscrite au PLU mais identifiée comme telle. De fait, ce secteur agricole est inconstructible afin de préserver son potentiel en matière d'extension urbaine.
- **Un secteur AL** représentant un STECAL à Haute Levée et à Longuevault autorisant les projets de construction et d'extension à vocation festive et de loisirs

La zone A est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par les périmètres :

- des éléments remarquables du paysage qui sont identifiés au titre de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme concernant les boisements, les haies et le patrimoine bâti.
- Des espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Des bâtiments à usage agricole font l'objet d'une identification au document graphique afin de permettre leur changement de destination,
- Des zones d'aléa de retrait et gonflement des sols argileux

### ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ▪ Dispositions générales au sein de la zone A

Sont admises les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes :

1/ Les constructions, installations et extension à destination d'exploitation agricole, ainsi que les bâtiments pour les CUMA

2/ Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés

3/ Les ouvrages, travaux et aménagements nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du trafic ferroviaire, des lignes électriques et de transport de gaz, ainsi que les exhaussements et affouillements liés à ces ouvrages.

**Sont admises sous conditions les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes :**

1/ Les nouvelles constructions à destination de logement de fonction sous réserve que celles-ci soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et implantées à moins de 100m des bâtiments de l'exploitation

2/ L'extension des bâtiments à usage d'habitation existante sous condition de ne pas excéder :

- 50% de l'emprise au sol initial à la date d'opposabilité du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les bâtiments possédant initialement une emprise au sol inférieure à 100m<sup>2</sup>
- 30% de l'emprise au sol initial à la date d'opposabilité du présent règlement, en une ou plusieurs fois, pour les bâtiments possédant initialement une emprise au sol égale ou supérieur à 100m<sup>2</sup>

3/ Les annexes d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup>, et localisées à moins de 30 m de la construction principale, à la date d'application du présent PLU

4/ Les abris de jardins d'une surface maximum de 12m<sup>2</sup>, liés à une habitation principale localisés à moins de 30m de la construction principale

5/ La restauration et le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural et patrimonial dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement à destination est autorisé vers l'habitation, l'hébergement de loisirs, et / ou l'activité artisanale, ou de service. Il ne pourra se faire que si :

- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m<sup>2</sup> constitutive de surface de plancher. Si cette dernière est inférieure à 80m<sup>2</sup>, le changement de destination à usage d'habitation ne pourra s'effectuer que si la hauteur du bâtiment permet un aménagement en R+1 sans élévation
- Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
- Le bâtiment est desservi ou peut être desservi par les réseaux primaires

6/ La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs aux conditions suivantes :

- Le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels



- Les transformations projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti

7/ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable

8/ La reconstruction à l'identique en cas de sinistre important

9/ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

▪ Dispositions complémentaires au sein de la zone AL

En plus, sont admises sous conditions les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes :

1/ Les constructions, changements de destination des bâtiments faisant l'objet d'une identification au plan de zonage, extensions et aménagements des activités d'hébergement hôtelier et touristique.

2/ L'emprise au sol pour toute nouvelle construction est limitée à 200 m<sup>2</sup> maximum.

Toutes les autres destinations sont interdites.

▪ Dispositions générales au sein de la zone Aa

Sont admises sous conditions les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes :

1/ Les constructions et installations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

2/ Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans les zones limitrophes à condition de ne pas dépasser 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'être en continuité de l'existant

3/ Les annexes des constructions existantes dans les zones limitrophes d'une emprise au sol maximum de 30m<sup>2</sup>, et localisées à moins de 30 m de la construction principale, à la date d'application du présent PLU

4/ Les abris de jardins d'une surface maximum de 12 m<sup>2</sup>, liés à une habitation principale localisés dans les zones limitrophes à moins de 30m de la construction principale

Toutes les autres destinations sont interdites.

## ❖ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ZONE A

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'habitation (logement de fonction) ne devront pas dépasser une hauteur équivalente à R+1 ou R+combles ou en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, la hauteur de construction existante.

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'exploitation agricole ainsi que les autres constructions autorisées ne devront pas dépasser 10m excepté en cas d'un besoin justifié lié à l'activité agricole.

Pour les édifices patrimoniaux de grand élancement, une hauteur à l'identique est admise

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux silos agricoles, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction, ni aux ouvrages nécessaires au trafic ferroviaire, lignes électriques, transport de gaz.

### Conditions d'implantation

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques ou naturelles.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux ouvrages et aménagements nécessaires au trafic ferroviaire, lignes électriques, transport de gaz.

### Architecture et aspect extérieur

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère architectural et patrimonial existant, les constructions nouvelles et les réfections devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

- **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m<sup>2</sup>

- ✓ Pentes de toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement réalisées en ardoise et/ou en tuile doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

- ✓ Couverture et ouverture des toitures

Pour les constructions annexes aux habitations les matériaux doivent s'harmoniser avec ceux de la maison d'habitation dont elles dépendent.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

Sont interdits :

- les tôles ondulées et les plaques d'aluminium.

- **Façades**

- ✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent rester neutres.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits. Des variations de couleur pourront être autorisées sous conditions.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Tout parement non lié à une isolation par l'extérieur devra être peint ou enduit, à l'exception du bois.

✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes

Les coffres des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin, soit être enduits.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

La clôture de couleur vive est interdite.

Les enceintes composées de murs en pierre ou maçonneries devront être préservées dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte

# **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# CHAPITRE 7

ZONE N

## REGLES APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison:

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,

Elle est composée de secteurs où des possibilités d'occupation sont définies dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

Ni correspondant aux zones naturelles inondables de la Loire dans laquelle s'applique la réglementation du Plan de Préventions du Risque Inondation

NL correspondant aux zones naturelles vouées à l'accueil d'équipements et d'activités d'hébergement et de loisirs

Il convient de préciser qu'une partie de la zone est couverte par les périmètres :

- des éléments remarquables du paysage qui sont identifiés au titre de l'article L.151-19 et suivants du Code de l'urbanisme concernant les boisements, les haies et le patrimoine bâti.
- Des espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Des bâtiments à usage agricole font l'objet d'une identification au document graphique afin de permettre leur changement de destination,
- Des zones d'aléa de retrait et gonflement des sols argileux

### ❖ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ▪ Dispositions générales au sein de la zone N

Sont admises en zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1/ Les constructions, installations et extension à destination d'exploitation agricole et forestière

2/ Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés

3/ Les ouvrages, travaux et aménagements nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du trafic ferroviaire, des lignes électriques et de transport de gaz, ainsi que les exhaussements et affouillements liés à ces ouvrages

Sont admises sous conditions dans la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes :

1/ Les nouvelles constructions à destination de logement de fonction sous réserve que celles-ci soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à moins de 100m des bâtiments de l'exploitation

2/ Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable

▪ Dispositions générales au sein de la zone NL

En plus, sont admises sous conditions les occupations, aménagements et utilisations du sol suivantes :

1/ Les constructions, extensions et aménagements des activités d'hébergement hôtelier et touristique

2/ Les constructions, extensions et aménagements liés à des équipements sportifs et de loisirs

3/ Les constructions et installations des locaux techniques des administrations publiques et assimilés

4/ Les nouvelles constructions à destination de logement de fonction sous réserve que celles-ci soient liées et nécessaires à l'activité autorisée dans la zone

▪ Dispositions générales au sein de la zone Ni

Sont admises en zone Ni :

*Dans le secteur Ni en vue de ne pas aggraver les risques d'inondation ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, sont admis :*

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement
- les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, tels que pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration.
- les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation,
- les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation et l'arrosage.
- Les réparations après inondation des constructions ayant une existence juridique
  
- Sous réserve de l'application, du PPRI, la restauration et le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural et patrimonial dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement à destination est autorisé vers l'habitation, l'hébergement de loisirs, et / ou l'activité artisanale. Il ne pourra se faire que si :

- Le bâtiment excède une emprise au sol de 80m<sup>2</sup> constitutive de surface de plancher. Si cette dernière est inférieure à 80m<sup>2</sup>, le changement de destination à usage d'habitation ne pourra s'effectuer que si la hauteur du bâtiment permet un aménagement en R+1 sans élévation
  - Les bonnes conditions de desserte et d'accès du bâtiment sont vérifiées
  - Le bâtiment est desservi ou peut être desservi par les réseaux primaires
- **Toutes les autres destinations sont interdites.**

## ❖ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

### Hauteur des constructions

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'habitation (logement de fonction) ne devront pas dépasser une hauteur équivalente à R+1 ou R+combles ou en cas d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, la hauteur de construction existante.

Les nouvelles constructions, extensions et élévations à destination d'exploitation agricole ainsi que les autres constructions autorisées ne devront pas dépasser 10m excepté en cas d'un besoin justifié lié à l'activité agricole.

Pour les édifices patrimoniaux de grand élancement, une hauteur à l'identique est admise

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux silos agricoles, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction, ni aux ouvrages nécessaires au trafic ferroviaire, lignes électriques, transport de gaz.

### Conditions d'implantation

#### • **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La cohérence de recul du bâti par rapport à l'existant devra être recherchée pour les nouvelles constructions, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique mais aussi de contraintes techniques ou naturelles.



Elles ne s'appliquent pas non plus aux ouvrages et aménagements nécessaires au trafic ferroviaire, lignes électriques, transport de gaz.

### **Architecture et aspect extérieur**

- **Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux...

Afin de conserver le caractère architectural et patrimonial existant, les constructions nouvelles et les réfections devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.

- **Toiture**

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m<sup>2</sup>

- ✓ Pentes de toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement réalisées en ardoise et/ou en tuile doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

- ✓ Couverture et ouverture des toitures

Pour les constructions annexes aux habitations les matériaux doivent s'harmoniser avec ceux de la maison d'habitation dont elles dépendent.

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales.

#### Sont interdits :

- les tôles ondulées et les plaques d'aluminium.

- **Façades**

- ✓ Aspect

Les couleurs des façades doivent rester neutres.

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits. Des variations de couleur pourront être autorisées sous conditions

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit,

Tout parement non lié à une isolation par l'extérieur devra être peint ou enduit, à l'exception du bois.

- ✓ Ouvertures

Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes

Les coffres des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin, soit être enduits.

- **Clôtures - aménagement des abords**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

La clôture de couleur vive est interdite.

Les enceintes composées de murs en pierre ou maçonneries devront être préservées dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte

En zone inondable, les clôtures devront être conformes au PPRI.

# ANNEXES

FICHE TECHNIQUE LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

NOTICE / CHOIX DES ARBRES POUR LA VEGETALISATION A VOCATION ECOLOGIQUE ET PAYSAGERE EN  
CENTRE VAL DE LOIRE