

Commune de Saint-Ay

(Loiret)

# Révision du Plan local d'urbanisme

# 4

## Règlement

Révision prescrite le :	30 novembre 2015
Projet arrêté le :	12 juin 2019
PLU approuvé le :	3 février 2020



## Chapitre 2

### Règles et dispositions applicables à la zone UB

La zone UB correspond aux secteurs d'extension urbaine dans lesquelles les constructions sont majoritairement implantées en ordre discontinu avec une densité de bâti plus faible qu'au cœur du bourg.

Cette zone est réservée aux constructions à usage exclusif d'habitation individuelle, de service et autres activités économiques qui en sont le complément. Il s'agit dans l'avenir de conforter la vocation résidentielle de cette zone.

Cette zone est complétée par cinq secteurs :

- UB1 correspondant à une zone inondable d'aléa faible : fonds de parcelles situées à l'angle de la route d'Orléans et de la rue du Rivage, en limite de la vallée de la Mauve ;
- UB3 correspondant à une zone inondable d'aléa fort : parcelles situées à l'angle sud de la route d'Orléans et du Chemin de la Plage (lieu-dit Le Moulin) ;
- UB3c correspondant à une zone inondable d'aléa fort avec accès interdit sur la route d'Orléans : parcelles situées en rive ouest de Chemin de la Plage et au sud de la route d'Orléans ;
- UB6 correspondant au secteur riverain de la route de Montafiland soumis à des risques liés aux ruissellements d'eaux de pluie.
- UBa correspondant aux secteurs en zone d'assainissement autonome.

### Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,

- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Article UB-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

UB 2-1 : Sont soumis à des affectations particulières :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de plancher n'excède pas 400 m<sup>2</sup> par unité foncière,
- Les constructions à destination de bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup> par unité foncière,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel,
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 200 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées et de toute habitation sauf sur sites déjà occupés,
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par bâtiment d'habitation.

Dans les secteurs UB1 et UB3 sont interdits :

- Les équipements tels que centres de secours principaux, établissements de soins et équipements accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- Les sous-sols à l'exception de ceux à usage de parkings collectifs ;
- Les constructions dont les dimensions et l'implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des crues.
- Les exhaussements et remblaiements à l'exception de ceux indispensables aux travaux d'infrastructures publiques.

UB 2-2 : Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. À ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces

éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.

- Des éléments à protéger (vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- La commune est concernée par un risque naturel d'inondation par débordement de la Loire et de la Mauve de Saint-Ay. Il est conseillé de procéder à des mesures de prévention sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.
- La commune est concernée par un risque de ruissellement sur le secteur de Montafiland. Des prescriptions adaptées sont édictées à l'article UB 9-3.

#### Article UB-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

En zone UB, sont admises les destinations de commerces, activités de service, équipements publics et bureau, sous réserve que l'activité concernée ne soit pas source de nuisances pour le voisinage et l'environnement. Les projets intégreront des typologies de logements permettant de répondre à la mixité sociale et au parcours résidentiel. Les opérations nouvelles devront permettre de maintenir le taux de logement social de la commune soit 6 % du parc de logement.

## Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Article UB-4 – Volumétrie et implantation des constructions

##### UB 4-1 : Emprise au sol des constructions

- En zone UB, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne pourra excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière ;
- Il est possible de dépasser ce taux à hauteur de 10 % de la surface du terrain, et uniquement si cela est justifié pour des constructions en rez-de-chaussée (hauteur maximum au faitage de 3,50 m) et nécessaires aux activités de commerce, d'artisanat et d'équipement en continuité de locaux situés en pied d'immeuble.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti.
- Aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

En secteurs UB1 et UB3, l'emprise maximale des constructions, annexes comprises ne pourra dépasser les valeurs suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
  - o UB1 : 30 %
  - o UB3 : 10 %
- Constructions à usage d'activités économiques :
  - o UB1 : 30 %
  - o UB3 : 20 %

#### UB 4-2 : Hauteur des constructions

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- Soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- Soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire. Le dossier de la demande doit contenir les éléments utiles à cette exacte mesure.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment. La hauteur est mesurée au faîtage ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse.

La hauteur maximale autorisée des constructions neuves, hormis les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage.

Les annexes ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2,5 mètres.

La hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas excéder 12 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

#### UB 4-3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- Aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques,
- Aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Les constructions neuves doivent s'implanter :

- À 5 mètres minimum de l'alignement existant ou projeté,
- À 35 mètres minimum de l'axe de la route dans le cas de l'existence de la marge de recul liée à la route départementale 2152,
- Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 60 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte existante à la date d'approbation du PLU, sauf s'il s'agit d'annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 2,5 m. Cette prescription ne s'applique pas pour les reconstructions consécutives à un sinistre partiel ou total du bâti existant.

Les piscines sont autorisées dans la marge de recul de 60 mètres.

Les annexes de type abris de jardin seront implantées de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué.

#### UB 4-4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions neuves doivent s'implanter dans une bande de 60 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement existant ou projeté :

- Soit en retrait des deux limites séparatives latérales ;
- Soit sur une des deux limites séparatives latérales ;
- La distance du retrait devra être égale à  $H/2$  avec un minimum de 4 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquelles, en cas de retrait, celui-ci doit être de 0,5 m minimum, ni pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

## Article UB-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour l'ensemble des constructions, les règles suivantes s'appliquent :

- La palette de couleurs autorisée pour les menuiseries et portails est celle élaborée par le Pays Loire Beauce
- Dans les secteurs inondables UB1 et UB3, le PPRI annexé au présent règlement impose une surélévation du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les garages en sous-sol ne seront autorisés que si les dispositifs adéquats, déterminés selon la topographie et la nature du sol, sont mis en œuvre pour éloigner l'écoulement des eaux pluviales desdits garages.

Ils sont interdits dans les secteurs inondables UB1 et UB3, et lorsque les conditions techniques de l'implantation ont pour effet le non-respect des dispositions de l'alinéa précédent ou pour les constructions dont les dimensions et l'implantation seraient susceptibles de perturber l'écoulement des crues.

### UB 5-1 : Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

Les murs anciens en pierre existants repérés et identifiés au document graphique du règlement doivent être restaurés et préservés sauf pour permettre la création d'un accès ou l'édification d'un bâtiment. La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

### TOITURE ET COUVERTURE

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord). Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant. Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baies ou sur l'axe d'un trumeau.

#### FAÇADE – OUVERTURES

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, celle-ci doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Les volets roulants et les volets en plastique sont proscrits.

#### FAÇADE – PAREMENTS EXTERIEURS

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

La restauration des façades enduites au plâtre est réalisée au mortier de chaux à base de plâtre gros et de chaux grasse, au mortier de chaux aérienne ou au mortier de chaux hydraulique naturelle.

Le ravalement des enduits est réalisé en enduit plein.

Le ravalement des anciennes maçonneries de moellons ou meulières enduits « à pierre vue » n'est autorisé que si l'appareillage des murs a été conçu à l'origine pour recevoir ce type d'enduit ; dans ce cas, l'enduit est réalisé à « joints largement beurrés » sans saillie ni creux, au mortier de chaux grasse teinté dans la masse.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

#### UB 5-2 : Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

L'architecture contemporaine est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti.
- Pour l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions implantées à l'alignement des voies en prolongement du bâti existant, sont traitées de manière à ne pas détruire les éléments de continuité de la rue : composition et teinte du revêtement de façade, volume, ligne de faîtage, mur de clôture...

## FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ont des formes simples. La hauteur de la façade doit être supérieure à la hauteur de la toiture.

## TOITURE ET COUVERTURE

Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les croupes sont autorisées lorsque la longueur du faîtage est supérieure à 10 mètres. La toiture doit s'arrêter au nu du mur pignon.

Le débord en façade (corniche) est au plus de 20 à 30 cm à compter du nu de la façade.

Les toitures à versants sont recouvertes de tuiles plates petit moule en terre cuite ou plates et sans côte, de teinte et d'appareillage identique.

Les couvertures en ardoises sont autorisées. Les tuiles mécaniques noires sont prosrites. Les couleurs des toitures et couvertures devront faire référence à la Charte du pays de Loire Beauce.

Les toitures des bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation peuvent être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, acier laqué, bois). Sont en revanche interdits les matériaux suivants : tôle ondulée, fibrociment et shingle.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les souches de cheminée ont une section rectangulaire et non carrée ; elles doivent être implantées en point haut de la couverture, près du faîtage.

En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

## OUVERTURES EN TOITURE

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- Soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges et qui sont:
  - À 3 pentes dite « à capucine », constituées de jambages en bois si elles se situent dans la couverture,
  - À 2 pentes dite « à bâtière » si elles se situent dans le plan de la façade. La largeur maximale de la fenêtre est de 1 mètre.
- Soit par des châssis de toit situés dans le plan de la toiture, implantées en façade côté cour ; elles sont encastrées dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large. Un même pan de toiture ne pourra avoir 2 rangées superposées de châssis et ne pourra supporter plus de 2 châssis distants de 3 m minimum. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de travées debaies.

## FAÇADE – PAREMENTS EXTERIEURS

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries sont talochés et/ou grattés, de couleur claire (blanc cassé) ou ton pierre (beige).

Les maçonneries en pierre meulière sont mises en œuvre suivant les techniques traditionnelles par assises horizontales et joints à fleur de pierre ou recouverts d'un enduit total.

Les matériaux traditionnels employés pour les enduits sont le plâtre gros ou le mortier de chaux aérienne éteinte ou chaux hydraulique naturelle et de sable. Les joints entre les pierres ne doivent être ni creux, ni saillants, ni de couleur sombre.

## FAÇADE – OUVERTURES

Les façades sur rue doivent respecter les rythmes horizontaux et verticaux de la rue : espacement des travées de baies, hauteur des niveaux et des bandeaux d'appui.

Le rapport de la hauteur des ouvertures sur leur largeur doit être de 1,5 ou 1,6 à 1, excepté dans le cas de vitrines pour les constructions à destination commerciale.

La proportion des surfaces pleines est supérieure à celle des surfaces vides.

Les volets extérieurs en bois peint sont d'une seule couleur de ton sobre (gris clair, blanc cassé, vert foncé, brun rouge, bleu gris), à deux battants, à lames verticales à renforts horizontaux (barres sans écharpes) ou de type « persienne à la française »

Les pentures sont peintes de même ton que les volets.

Les menuiseries en aluminium sont autorisées sous réserve d'adopter un nuancier identique à celui des menuiseries en bois.

Les persiennes métalliques sont peintes dans le ton de l'enduit de façade.

Les fenêtres à petits carreaux sont interdites. Les croisées traditionnelles comportent deux vantaux recoupés en trois carreaux plus hauts que larges.

#### UB 5-3 : Les clôtures

La clôture sur rue est constituée :

- Soit de murs en maçonnerie dont la hauteur est de 1,80 m maximum et dont l'enduit est identique à celui de la façade. Une hauteur supérieure est admise si le mur assure la continuité d'une clôture existante plus haute ;
- Soit d'un muret d'une hauteur de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique droit et vertical, dans un rapport 1/3 (muret) – 2/3 (grille) et doublée ou non d'une haie végétale vive composée d'arbustes d'espèces locales en mélange : houx, troènes, lauriers cerise, charmilles...

Les plaques de béton brut préfabriquées sont interdites.

Les portails sont d'un modèle simple en bois ou en métal. La hauteur des piliers ne dépassera pas 2 m.

Sur les limites séparatives, la clôture est constituée d'un mur ou d'un grillage doublé d'une haie végétale vive dans un but de préservation de la biodiversité. Sa hauteur sera de 2 m au maximum. Les soubassements apparents seront d'une hauteur maximale de 25 cm.

Les clôtures adopteront un nuancier de type vert, blanc, gris, noir ou ton pierre le cas échéant.

Il doit être aménagé des ouvertures dans les clôtures, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Les blocs compteurs destinés aux concessionnaires de réseaux sont incorporés à un élément de clôture maçonnée.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### UB 5-4 : Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- Ils doivent être implantés uniquement sur les constructions,
- Ils sont insérés selon une composition équilibrée s'appuyant sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faitage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,

- En toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture,
- La création de fenêtres de toit peut être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble,
- La superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances acoustiques ni visuelles pour l'environnement immédiat.

#### UB 5-5 : Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant. Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

#### STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

Article UB-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

#### SURFACES ECO-AMENAGEABLES

Elles occuperont à minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite herbacée), des arbustes (arbustive) et des arbres (arborée). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10 % de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat) et aux extensions de constructions à destination d'activités.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

#### MARGE DE REcul

À l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés d'arbres.

#### AIRES DE STATIONNEMENT EN SURFACE

Il est exigé un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement à répartir sur l'aire de stationnement.

#### ESSENCES VEGETALES

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

#### Article UB-7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) et pour les changements de destination des constructions existantes.

#### UB 7-1 : Stationnement des véhicules motorisés

##### MODALITES

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres.

Le stationnement est autorisé sous équipement ouvert doté d'une couverture légère.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, et les établissements artisanaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

##### NORMES DE STATIONNEMENT

###### Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement. Ce nombre est ramené à une place dans le cas de création de logements locatifs aidés.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

#### Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.

#### Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

#### UB 7-2 : Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### STATIONNEMENT DES VELOS

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez- de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.

- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : a minima une place pour 10 employés.

#### LOCAUX POUSETTES

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

## Section 3 – Équipements et réseaux

### Article UB-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

#### UB 8-1 : Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### UB 8-2 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- L'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- Le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles de plus de 50 mètres de longueur qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

En outre, les voies nouvelles qui se terminent en impasse et les accès doivent respecter les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse ou de l'accès, calculée à l'axe médian	< 20 m			20 à 40 m			> 40 m
	≤ 2	3 à 6	> 6	≤ 2	3 à 6	> 6	> 2
Nombre de logements desservis							
Largeur de chaussée minimale à respecter	3,5 m	5,5 m	5,5 m	3,5 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m
Nombre minimum de trottoirs (au moins 1,5 m de large) à réaliser	0	0	1	0	0	1	1

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Article UB-9 : Desserte par les réseaux

##### UB 9-1 : Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### UB 9-2 : Assainissement des eaux usées

L'assainissement collectif a été transféré à la Communauté de communes de Terres Val de Loire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'assainissement non collectif est de la compétence communale.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En secteur UBa, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'installation de dispositifs d'assainissement autonomes est autorisée dans la marge de recul de 35 m de la RD 2152.

#### UB 9-3 : Assainissement des eaux pluviales

Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En secteur UB6 :

- Les eaux pluviales seront recueillies intégralement sur la parcelle avec installation de puisards,
- Les sous-sols et remblais sont proscrits,
- Les rez-de chaussée des constructions seront situés à une hauteur de 0,50 m par rapport à l'axe de la route au niveau du fil de l'eau.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement spécifique) et, conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.

Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.

Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions (gestion prioritaire à la parcelle, bassin d'infiltration, puisard, structures alvéolaires, tous ouvrages dimensionnés, après étude, au regard des spécificités de l'opération et du site concerné.)

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

#### UB 9-4 : Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Les canalisations de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à la construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité sont admis sauf mention contraire. Les servitudes et contraintes relatives à la présence de réseaux de gaz sont détaillées en annexe.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

#### UB 9-5 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.