

CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE 1AUE

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la commune de Chécy.

La commune de Chécy présente des mouvements de terrains, ces instabilités sont liées :

- soit à un affaissement plus ou moins brutal de cavités souterraines d'origine naturelle ou anthropique,
- soit au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'activité à vocation économique.

Orientation d'aménagement :

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement, les constructions doivent être compatibles avec les prescriptions portées aux orientations d'aménagement.

Objectif du règlement :

Permettre l'installation d'entreprises et aux entreprises déjà installées d'évoluer sur place et de faire face à leurs nouveaux impératifs. L'urbanisation de la zone 1AUE doit se faire lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération peut faire l'objet d'un phasage dans le temps.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1.1 Dispositions générales*****Sont interdites***

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur implantation ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions et installations à usage agricole et viticole,
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations à usage industriel,

- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols hormis ceux autorisés à l'article 1AUE2,
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 1AUE2,
- Les campings et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesures compensatoires un élément de paysage ou un des sujets des alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques.

ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve de la réalisation d'un aménagement routier des accès de la zone, sont autorisées mais soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes.

2.1 Dispositions générales en zone 1AUE

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées sur la zone.
- Les installations classées à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de dangers graves ou d'inconvénients qui les rendent incompatibles avec la proximité des habitations et le caractère du secteur,
 - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
 - que l'installation soit peu nuisante,
 - que les mesures nécessaires à la réduction des nuisances soient prises.
- Les implantations à usage d'entrepôts et de réserves à condition :
 - qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées :
 - à la distribution de détail de carburants automobiles,
 - et/ou à la consommation domestique,
 - et/ou nécessaire à l'activité de l'établissement,
 - et qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.
- Les affouillements, exhaussements, décaissements ou remblaiements des sols à condition qu'ils soient directement liés :
 - aux travaux de constructions autorisées,
 - ou aux aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - ou aux infrastructures publiques ou d'utilité publique,
 - ou aux éventuelles prescriptions d'archéologie préventive,
 - ou à la protection des personnes,
 - ou à la réalisation d'aires de stationnement ou d'aménagement de voirie,
 - ou à la création d'espace public.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Rappel de l'article 682 du code civil

" Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. "

- 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, etc...
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- Les stationnements collectifs et les groupes de garage individuels doivent être aménagés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.
- Les accès doivent être aménagés de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds sans manœuvre gênante sur la voie publique.

Rappel de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme

" Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. "

3.2 Voirie

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.
- Les voies en impasse à créer doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- La création de forages particuliers est soumise à l'agrément des services compétents.

4.2 Assainissement**4.2.1 Eaux usées**

- Le raccordement des eaux usées domestiques est obligatoire lorsque le collecteur existe conformément au code de la santé publique et au zonage d'assainissement de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire.
- Toute construction neuve ou réhabilitée doit répondre aux prescriptions :
 - du règlement d'assainissement de La communauté d'agglomération Orléans Val de Loire pour ce qui concerne les raccordements sur le collecteur communautaire.
 - du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.
Nota : il est vivement conseillé de joindre la validation de filière d'assainissement autonome au dossier de demande de permis de construire.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions réglementaires et doit faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès du service gestionnaire.

4.2.2 Eaux pluviales

- La communauté d'agglomération Orléans Val de Loire, gestionnaire propriétaire du réseau se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements.
- Toute construction neuve ou réhabilitée doit répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire.
- Les eaux pluviales de voirie ou de parking regroupé permettant le stationnement de véhicules doivent répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire.
- Dans le cas où un fossé à ciel ouvert se trouverait en limite de votre propriété, afin de permettre l'accès de véhicules aux habitations, un busage ponctuel du fossé peut être autorisé sur une longueur maximum de 4 mètres maintenu de part et d'autre par des têtes de pont préfabriquées en béton.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau, système de rétention ou d'infiltration) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Déchets

- Tout projet de construction ou de travaux doit prendre en compte les dispositions de la note technique relative aux déchets et à leur lieu de stockage, figurant en annexe du présent PLU.

4.4 Réseaux techniques

- Le raccordement des constructions et installations aux réseaux électrique, téléphonique, d'éclairage public et de télédistribution doit être aménagé en souterrain, y compris sous le domaine public.

ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**5.1 Dispositions générales**

- Non réglementé.

5.2 Cas des unités foncières non desservies par le réseau d'assainissement

- Lorsqu'elle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement, toute unité foncière doit présenter une superficie minimale de 1 000m² pour être constructible.
- En secteur d'assainissement autonome, toute unité foncière déjà bâtie, peut admettre la construction d'extensions ou d'annexes.

ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.
- La distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Lorsque les voies sont en pente, les façades des constructions sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de la section.

ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 Pour les constructions à usage autre que de bureaux ou d'habitation**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à l'exception des dispositions de l'article 7.1.3.

7.1.1 Par rapport aux zones d'habitation

- Tout point de la construction doit observer :
 - une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de ce point,
 - et une distance minimale de 35 mètres.

7.1.2 Par rapport aux limites séparatives internes à la zone

- La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale 5 mètres.

7.1.3 Implantation en limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu).

7.2 Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux

- La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être :
 - supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction,
 - et à une distance au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**8.1 Dispositions générales en zone 1AUE**

- Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière :
 - que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal,
 - et observer entre elles une distance d'au moins 5 mètres.

ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL**9.1 Dispositions générales**

- L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**10.1 Dispositions générales**

- La hauteur des constructions est limitée à :
 - 12 mètres au faîtage, (règle issue du règlement POS INAI. Pour une cohérence des hauteurs et de la ligne de Faîtage avec la zone UE existante, la hauteur peut être de 15m au faîtage),
 - 13 mètres à l'acrotère.

10.2 Modalités d'application

- La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux.
- Au-dessus des limites définies ci-dessus, seuls peuvent être autorisées les ouvrages indispensables et de faibles emprises tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques...
- La hauteur des constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR**11.1 Volumétrie et typologie des constructions**

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 à 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.

11.2 Clôtures

- Les clôtures doivent être sobres d'aspect.
- Les clôtures séparant le terrain de la voie publique ou privée, quand elles sont constituées d'un grillage doivent être dissimulées par des haies vives.
- Les clôtures doivent permettre une bonne intégration des éléments techniques éventuels (coffrets EDF, compteurs, etc...).
- Les clôtures peuvent être constituées d'éléments bois dans la mesure où ceux-ci contribuent à une meilleure insertion dans le paysage environnant.

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2,20 m, sauf impératifs de sécurité.

11.3 Éléments extérieurs et paraboles

- Les grilles et balcons en ferronnerie doivent être traités simplement, en barreaudage vertical de préférence.
- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact depuis la voie publique.

11.4 Dispositifs de production d'énergie solaire

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...), sont autorisés en toiture ou en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement.

ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Rampe : sur une distance de 4 mètres en retrait de l'alignement au débouché de la voirie, la pente de la rampe ne peut excéder 5%.

12.2 Règles de stationnement

- Il est exigé au minimum :
 - pour les constructions à usage d'**habitation** :
1 place de stationnement par tranche de 70m² de surface hors oeuvre net, dans la limite de 2 places par logements.
Cette règle ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
 - pour les constructions à usage de **commerces** :
1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de vente couverte.
1 place de stationnement par tranche de 200m² de surface de vente non couverte.
 - pour les constructions à usage de **bureaux et de service** :
1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface hors oeuvre nette.
 - pour les constructions à usage **artisanal et industriel** :
1 place par tranche de 50m² de surface hors oeuvre nette.
 - pour les **équipements publics ou d'intérêt collectif** :
équipements couverts et fermés : 1 place par tranche de 100m² surface hors oeuvre nette.
équipements de plein aire : 1 place par tranche de 250m² d'emprise foncière.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de service, d'artisanat, et d'industrie s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et les véhicules utilitaires.
- Dans le cas d'extension des constructions à usage d'habitation, ou de commerce, inférieure ou égale à 50m² de surface hors oeuvre nette nouvelle, il n'est pas exigé de création de place de stationnement.

12.3 Stationnement des deux roues

- Lors de la réalisation de constructions destinées à de l'activité (commerces, bureaux, artisanat, industrie, entrepôts) 1m² doit être affecté au stationnement des deux roues (bicyclettes, cycles et motocycles) par tranche de 250m² échue de surface hors oeuvre nette créée.

ARTICLE 1AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres

- La plantation d'écrans de verdure arborés est exigée sur une profondeur de 25 mètres contiguë à la zone UC.
- Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre, au moins pour 200m² de surface calculée par tranche entière échue. Il convient de ne pas reléguer ces plantations sur les délaissés mais, au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition tout en tenant compte des cheminements et réseaux notamment épandages, géothermie et assainissement.
- Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être aménagées et dissimulées avec des haies plantées sur une surface représentant au moins 15 % de l'aire de stationnement.
- Les éléments de paysage et les alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.123-1-7° qui ont été détruits doivent être remplacés par des sujets de même espèce et en nombre équivalent.

13.2 Espaces Boisés Classés

- Les espaces boisés classés repérés au document graphique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'Art L 130-1 du code de l'urbanisme.
 - Ce classement 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.
 - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1.