

CHAPITRE 5 : REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

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 :

L'urbanisation de la zone 2AU doit être subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Objectif du règlement :

Permettre à terme une urbanisation du site à vocation d'habitat mixte et l'aménagement de la coulée verte inscrite au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Sont interdites

- Les constructions et installations qui, par leur destination, leur implantation ou leur aspect sont incompatibles avec le caractère du voisinage, ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles énumérées à l'article 2AU 2.

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

2.1 Dispositions générales en zone 2AU

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 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 garages collectifs et les groupes de garage individuels doivent être disposés aménager de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.
- Les accès doivent être aménagées 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 2AU 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 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 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.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être :
 - au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,
 - et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 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.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Le permis de construire 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 constructions 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.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- La délivrance du permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction hors de la voie publique.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 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 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé