

CHAPITRE 7 : REGLEMENT DE LA ZONE UH

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.

D'une part,

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.

D'autre part,

La maîtrise du risque d'inondation de la Loire est une préoccupation majeure. Au Plan Local d'Urbanisme, les zones inondables ont été repérées au plan de zonage. Les zones et les secteurs concernés par le risque inondation sont identifiés par un indice "i". Dans ces secteurs et zones indicés "i", les constructions et les installations sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire (PPRI) approuvé le 2 février 2001.

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 regroupant l'ensemble des équipements publics ou d'intérêt collectif de la commune de Chécy.

Objectif du règlement :

Adapter le règlement aux besoins spécifiques de ces équipements, tout en assurant leur intégration dans leur environnement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UH 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 constructions et installations à usage industriel,

- 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 affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols hormis ceux autorisés à l'article UH2,
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article UH2,
- 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.

1.3 En outre sont interdites dans les secteurs indicés "i"

- Les constructions, installations, ouvrages interdits par le P.P.R.I. annexé au présent PLU.

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

2.1 Dispositions générales en zone UH

- 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 installations et des équipements,
 - ou qu'elles soient à vocation touristique pour un usage d'hébergement temporaires ou de loisirs.
- Les constructions, installations et extensions des constructions à usage artisanal, commercial ou de services, soumis ou non à la réglementation des 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.
- Le stationnement des caravanes et les installations liées à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- 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.

2.2 Dans les secteurs indicés "i"

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du P.P.R.I. annexé au présent PLU.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Dispositions générales

- 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.

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 UH 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.

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.

4.2.3 Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Grainloup

- La création et le maintien de puits absorbants sont interdits.

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 UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être édifiées :
 - soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer,
 - soit en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre d'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques.
- Dans le cas de construction en retrait, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, sa hauteur est fixée en fonction de la voie la plus large sur une longueur maximale de 20 mètres en retour sur la voie la plus étroite.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 Dispositions générales**

- En cas de décroché de façade d'une construction implantée en limite séparative, la partie en retrait doit être distante de la limite séparative d'au moins 3 m.
- Lorsque les annexes et abris de jardins des habitations principales, d'une Surface Hors Œuvre Brute inférieure ou égale à 10m², ne sont pas implantées sur la ou les limites séparatives et à moins de 3 m de celle(s)-ci, un écran végétal implanté sur la parcelle sera obligatoirement réalisé au droit de la construction.

7.2 Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsque la construction ne joint pas unes des limites séparatives, pour tout point de la construction, la distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est la 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 dans le cas de vue directe,
 - une tolérance de 2 mètres supplémentaires en hauteur pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

7.3 Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur**7.3.1 Implantation en retrait des limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à l'exception des dispositions de l'article 7.3.2.
- La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être :
 - supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de ce point du bâtiment,
 - et sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.3.2 *Implantation en limites séparatives*

- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :
 - que la hauteur par rapport au terrain naturel en limite séparative n'excède pas :
3,5 mètres à l'égout du toit,
6 mètres au faitage.
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur si celle-ci est supérieure à 3.50 m.

ARTICLE UH 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 principales 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 UH 9 – EMPRISE AU SOL

9.1 *Dispositions générales*

- Non réglementé.

9.2 *Dans les secteurs indicés "i"*

- Les constructions et des installations doivent respecter les emprises au sol définies au P.P.R.I annexé au présent PLU.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 *Dispositions générales*

- La hauteur des constructions est limitée à :
 - 10 mètres au faitage,
 - 11 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...
- L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières dans les secteurs déjà partiellement bâtis.
- La hauteur des constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UH 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.
- Les constructions en bois sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans leur environnement, à l'exception des constructions, de conception architecturale étrangère à la région.

11.2 Murs et enduits

- Les bardages peuvent être acceptés sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant (utilisation de bardage en bois, en pose horizontale, ou en pose verticale avec système de couvre joints, à peindre ou à laisser griser).

11.3 Paraboles

- 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 UH 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.
 - pour les constructions à usage de **bureaux et de service** :
1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface hors oeuvre nette couverte.
1 place de stationnement par tranche de 200m² de surface de vente non couverte.
 - pour les construction 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 de 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

- A compter de la réalisation d'au moins 5 logements, 1m² doit être affecté au stationnement des deux roues (bicyclettes, cycles et motocycles) par tranche de 100m² échue de surface hors oeuvre nette créée.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres

- 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 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.
- Un écran végétal implanté sur la parcelle sera obligatoirement réalisé au droit de toute construction d'annexes et abris de jardins des habitations principales d'une Surface Hors Œuvre Brute inférieure ou égale à 10m², non implantées sur la ou les limites séparatives et à au moins de 3 m de celle(s)-ci.

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 UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.