
Pièce 5 : Règlement

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal valant
Programme Local de l'Habitat
et Plan de Déplacement
Urbain - PLUiHD

Arrêté le 27 juin 2019
Approuvé par le Conseil communautaire du 27 février 2020



CHAPITRE 11 : REGLEMENT DE LA ZONE A

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 Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

D'une part,

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing est concerné par les risques d'inondation :

- *Au sein de ce périmètre, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) Loing Aval approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007 ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de l'Ouane approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2011, valant servitude d'utilité publique, s'imposent à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement. Les PPRI sont annexés au présent PLUi.*

D'autre part,

Une partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing présente un risque d'instabilité des sols :

- *Lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *Et/ou aux phénomènes de remontée de nappes phréatiques. L'information est disponible, le cas échéant, à la mairie du lieu de situation du terrain.*
- *Et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

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.

Qualification de la zone

La zone « A » est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

La zone agricole ou « A » concerne les secteurs non urbanisés à vocation agricole.

Le secteur « Ap » correspond à des secteurs agricoles à enjeux de patrimoine et/ou de paysage :

- Espaces ouverts des parcs de châteaux et demeures (anciens parcs et parcs actuels),
- Abords dégagés des parcs (covisibilité),
- Abords dégagés du canal d'Orléans, de Briare et du Loing (covisibilité),
- Cônes de vue principaux.

I - USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

I.1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article suivant I.2.

I.1.2 - Dans la zone A et secteur Ap, les affouillements et exhaussements des sols sauf ceux nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières et autoroutières sans restriction d'éloignement et de hauteur des remblais à proximité des clôtures autoroutières.

I.1.3 - Toute construction est interdite dans la zone d'inconstructibilité de 100 mètres prévue à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme à l'exception :

- Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Des bâtiments d'exploitation agricole en respectant une implantation minimale de distance par rapport à la limite du domaine public autoroutier concédé, équivalente à la hauteur du bâtiment ($D=H$), avec un minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute,
- Des réseaux d'intérêt public,
- Des infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
- De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes en respectant une implantation minimale de distance par rapport à la limite du domaine public autoroutier concédé, équivalente à la hauteur du bâtiment ($D=H$), avec un minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

I.2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Hormis dans le secteur Ap, sont autorisés :

I.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

I.2.2 - Les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,

I.2.3 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages environnants.

I.2.4 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles.

I.2.5 - Le changement de destination des constructions existantes, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme, vers une vocation de vente de bien directe à une clientèle et d'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et après avis conforme de la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

I.2.6 - Les constructions et installations des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

I.2.7 - Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet :

- D'une extension mesurée, de 30% maximum de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi (bâtiment principal et annexe),
- D'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension,
- Les annexes ne devront pas dépasser la surface de 40 m², emprise au sol cumulée à compter de la date d'approbation du PLUi,
- De la construction d'annexes dans une bande de 20 mètres autour du bâtiment principal,
- Les piscines auront une emprise au sol maximale de 75 m².

I.2.7 - Les affouillements et exhaussements liés aux usages de la zone.

I.2.8 - Dans le secteur « Ap », seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs,
- Les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% d'emprise au sol de l'existant.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - Aux renaturations,
 - Ou à des aménagements hydrauliques destinés à la lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales,
 - Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.
 - La reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

II.1.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

II.1.2 - La hauteur des bâtiments agricoles ne devra pas excéder 14 mètres au faîtage.

II.1.3 - Les façades des futures constructions agricoles devront être implantées en observant un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

II.1.4 - Pour les habitations existantes :

- La hauteur des constructions autorisées dans l'article I.2.7 ne devra pas dépasser le gabarit existant,
- La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

II.1.5 - Une implantation à l'alignement ou en retrait de moins de 5 mètres de l'alignement est admise dans le cas des constructions de moins de 25 m² d'emprise au sol, extensions et surélévations, de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article II.1.3., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les façades des constructions à édifier doivent être

réalisées dans le prolongement latéral et vertical de la construction existante. Cette condition ne s'applique pas aux avancées des constructions (auvent, marquise, ...) dans la limite de 8 m² de surface de plancher.

II.1.6 - Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

II.1.7 - Dans le secteur « Ap » : Les extensions devront s'inscrire dans les gabarits des constructions existantes. Dans les parcs et leurs abords, toute extension devra être réalisée dans le respect de la composition de l'ensemble.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.2.1 - Dispositions générales

Dans la zone A et secteur Ap, sont interdites toutes les constructions présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute (pouvant entraîner un détournement d'attention ou un phénomène de réverbération et d'éblouissement, matériaux brillants, ...), facteur de danger pour la circulation autoroutière.

II.2.2 - Pour l'habitation :

II.2.2.1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

II.2.2.2 - Pour les constructions principales

Façades et matériaux

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Le percement de baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression sont autorisés à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

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

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas d'extension d'une construction principale, les pentes des toitures, à l'exclusion de celles des vérandas, doivent s'harmoniser entre elles.

Clôtures :

Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

Sauf extension de l'existant, les clôtures seront constituées :

- Soit de lisses ou de grillages sur poteaux,
- Soit de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m, sauf en cas de réfection d'un mur existant.

Les clôtures en limite ferroviaire

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

Les clôtures autoroutières

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux clôtures autoroutières, répondant déjà à des contraintes techniques et sécuritaires spécifiques.

II.2.2.3 - Pour les annexes

Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.

II.2.3 - Pour le bâtiment agricole :

Le bâtiment agricole devra s'adapter au terrain naturel sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation imposant d'autres dispositions.

Les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

Les matériaux de couverture seront de couleur sombre. Le zinc est autorisé.

Les façades des bâtiments agricoles seront (en attente du retour de la chambre d'agriculture) :

- soit en bardage métallique ou bois,
- soit en filets brise-vent,
- soit en maçonneries enduites,
- soit en panneaux de béton préfabriqués à l'aspect caillou lavé,
- soit en terre, terre-paille ou torchis.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le secteur « Ap » : Dans les parcs, Les constructions devront être réalisées dans le respect l'harmonie des matières.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II.3.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, à l'exception des espaces dédiés aux infrastructures routières et autoroutières, doivent être traités en espaces verts et ne peuvent être occupés par des dépôts précaires.

II.3.2 - Les éléments bâtis, ouvrages, arbres, alignements d'arbres, haies, allées, canaux et tracés, ..., figurant au plan sont soumis aux dispositions générales et à celles de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II.3.3 - Les mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

II.3.4 - Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.113-2 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 la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier.

II.3.5 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales adaptées au terrain.

II.3.6 - La plantation d'espèces végétales invasives (espèces introduites envahissantes) est interdite.

II.4 - Stationnement

II.4.1 - Pour les constructions nouvelles : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

II.4.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales.

II.4.3 - Le traitement des aires de stationnement, à l'exception des infrastructures autoroutières existantes, réduira au maximum l'imperméabilisation du sol.

II.4.4 - Dans le secteur « Ap » :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.
- L'implantation et l'organisation des aires de stationnement devront valoriser la composition des espaces.

III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

III.1.1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

III.2 - Desserte par les réseaux

III.2.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de branchement sur le réseau d'adduction publique, il pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

III.2.2 - Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

III.2.3 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, ou prises en charge par des dispositifs ou exutoires alternatifs.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être traitées prioritairement sur le terrain.

Dans la zone A et secteur Ap, les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

III.2.4 - Télécommunications

Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.