

Département du Loiret

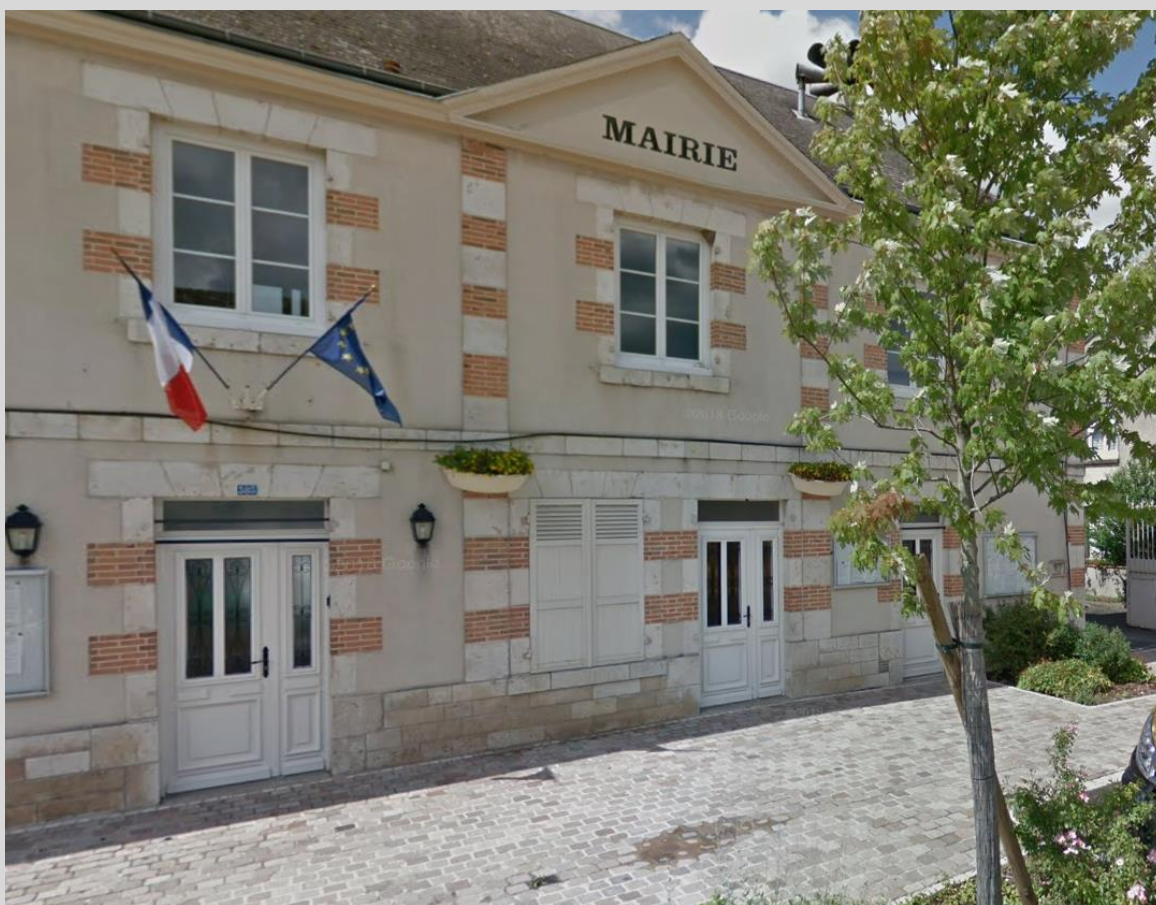
Commune de Mareau-aux-Prés

PLU

Modification du PLU

2

Réglement



MODIFICATION n°2
Document du 26 juillet 2019, soumis à l'avis des PPA

Principales évolutions du règlement de zones :

Zones	PLU opposable	Projet de PLU modifié
Zones UA, UB et UC	<p>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p><u>Expression de la règle</u></p> <p>→ Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale.</p> <p>→ Si la construction n'est pas édifiée de limite en limite, le retrait exigé par rapport à l'autre limite séparative latérale est d'au moins trois mètres.</p> <p>→ Les extensions, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite(s) séparative(s), - soit à 3 m des dites limites. <p>→ Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m de toute limite séparative.</p> <p><u>Exceptions :</u></p> <p>→ Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et reconstruction de bâtiments existants non conformes à la règle énoncée ci-dessus.</p> <p>→ De plus, il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,...).</p>	<p>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p><u>Expression de la règle</u></p> <p>→ Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale.</p> <p>→ Si la construction n'est pas édifiée de limite en limite, le retrait exigé par rapport à l'autre limite séparative latérale est d'au moins trois mètres.</p> <p>→ Les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limite séparative. En cas de retrait, ce dernier devra être supérieur ou égal à 3 mètres.</p> <p>→ Les extensions, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite(s) séparative(s), - soit à, au moins, 3 m des dites limites. <p>→ Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m de toute limite séparative.</p> <p><u>Exceptions :</u></p> <p>→ Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration et reconstruction de bâtiments existants non conformes à la règle énoncée ci-dessus.</p> <p>→ De plus, il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,...).</p>
Zones UA, UB et UC	<p>ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL</p> <p>Article non réglementé</p>	<p>ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL</p> <p>Article non réglementé, sauf pour les annexes qui ne peuvent excéder 30 m² et les abris de jardins 15 m².</p>
Zones UA, UB et UC	<p>ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Expression de la règle</u></p> <p>→ La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 10 m au faîtage.</p> <p>→ La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage.</p> <p>→ La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage.</p> <p>→ La hauteur maximale des bâtiments d'activité est de 10 m au faîtage, à l'exception des bâtiments d'activités viticoles où la hauteur maximale autorisée est de 12 m au faîtage.</p> <p><u>En secteurs inondables UA1 et UA'2 :</u></p> <p>Le rez de chaussée des constructions à usage d'habitation doit être implanté à 0,50 m du niveau du terrain naturel au droit de la construction.</p>	<p>ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Expression de la règle</u></p> <p>→ La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 9 m au faîtage ou 6,5 m à l'acrotère.</p> <p>→ La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage (1 ou 2 pentes) et de 3,5 m à l'acrotère (toiture terrasse).</p> <p>→ La hauteur maximale des abris de jardin est de 2,5 m au faîtage.</p> <p>→ La hauteur maximale des abris de jardin est de 3,5 m au faîtage.</p> <p>→ La hauteur maximale des bâtiments d'activité est de 10 m au faîtage, à l'exception des bâtiments d'activités viticoles où la hauteur maximale autorisée est de 12 m au faîtage.</p> <p><u>En secteurs inondables UA1 et UA'2 :</u></p> <p>Le rez de chaussée des constructions à usage d'habitation doit être implanté à 0,50 m du niveau du terrain naturel au droit de la construction.</p> <p><u>Exceptions :</u></p>

	<p><u>Exceptions :</u> La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,...).</p>	<p>La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,...).</p>
Zones UA et UB	<p>ARTICLE 11 – ASPECTS EXTERIEURS</p> <p>4- Toitures</p> <p>→ La toiture principale doit présenter par corps de bâtiments deux pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés, à l'exception des abris de piscine et les serres.</p> <p>→ Pour les bâtiments annexes, des pentes de toit plus faibles peuvent être admises, sans toutefois être inférieure à 30 degrés, ainsi que des bâtiments à une pente sous réserve d'être accolés à un bâtiment existant ou à un mur existant.</p> <p>→ Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.</p> <p>8 - Clôtures</p> <p><u>Clôtures sur voies publiques</u></p> <p>→ Elles devront être réalisées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein n'excédant pas les 1,40 m de hauteur, - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'éléments de clôtures à l'exception des plaques bétons, pleines ou ajourées (les couleurs vives sont à proscrire). <p>L'ensemble ne devant pas excéder 1,40 m.</p> <p>Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie. Les essences en mélange seront préférées aux végétaux de type thuya.</p> <p>→ Les clôtures grillagées seules sont interdites.</p> <p>→ Les poteaux en béton et les plaques bétons sont interdits.</p>	<p>ARTICLE 11 – ASPECTS EXTERIEURS</p> <p>4- Toitures</p> <p>→ La toiture principale doit présenter par corps de bâtiments deux pans avec des pentes comprises entre 40 et 50 degrés, à l'exception des abris de piscine et les serres.</p> <p>→ Pour les bâtiments annexes, des pentes de toit plus faibles peuvent être admises, sans toutefois être inférieure à 30 degrés, ainsi que des bâtiments à une pente sous réserve d'être accolés à un bâtiment existant ou à un mur existant.</p> <p>→ Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.</p> <p>8 - Clôtures</p> <p><u>Clôtures sur voies publiques</u></p> <p>→ Elles devront être réalisées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur plein n'excédant pas les 1,40 1,50 m de hauteur, - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'éléments de clôtures à l'exception des plaques bétons, pleines ou ajourées (les couleurs vives sont à proscrire). <p>L'ensemble ne devant pas excéder 1,40 1,50 m.</p> <p>Les murs bahuts, répondant aux caractéristiques précitées, pourront être doublés d'une haie. Les essences en mélange seront préférées aux végétaux de type thuya.</p> <p>→ Les clôtures grillagées seules sont interdites.</p> <p>→ Les poteaux en béton et les plaques bétons sont interdits.</p>
Zone 1AUz	<p>ARTICLE 11 – ASPECTS EXTERIEURS</p> <p>2 - FAÇADES</p> <p>▣ Les façades principales doivent présenter un aspect harmonieux, avec ou sans recherche de symétrie ou d'alignement systématique.</p> <p>▣ Sur ces façades principales, les appuis de baies en béton blanc, en pierre ou brique, les entourages de fenêtres et les chaînages apparents sont souhaitables.</p> <p>▣ Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.</p>	<p>ARTICLE 11 – ASPECTS EXTERIEURS</p> <p>2 - FAÇADES</p> <p>▣ Les façades principales doivent présenter un aspect harmonieux, avec ou sans recherche de symétrie ou d'alignement systématique.</p> <p>▣ Sur ces façades principales, les appuis de baies en béton blanc, en pierre ou brique, les entourages de fenêtres et les chaînages apparents sont souhaitables.</p> <p>▣ Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Les pignons visibles depuis le domaine public seront traités comme les façades principales, avec une obligation d'ouverture et/ou de modénature. Ceci est également conseillé pour les pignons non visibles du domaine public. ▫ Les volumes d'habitation comporteront des corniches pierres, briques ou pierres reconstituées, ou queues de chevrons. ▫ Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements. ▫ L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit. ▫ Les percements doivent respecter les proportions et le rythme de l'architecture locale. ▫ La couleur blanche pure est interdite. 	<ul style="list-style-type: none"> ▫ Les pignons visibles depuis le domaine public seront traités comme les façades principales, avec une obligation d'ouverture et/ou de modénature. Ceci est également conseillé pour les pignons non visibles du domaine public. ▫ Les volumes d'habitation comporteront des corniches pierres, briques ou pierres reconstituées, ou queues de chevrons. ▫ Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements. ▫ L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit. ▫ Les percements doivent respecter les proportions et le rythme de l'architecture locale. ▫ La couleur blanche pure est interdite.
Zones 2AU	-	Création de deux zonages : 1AUa et 1AUb

Dispositions applicables aux zones 1AU

Zone d'extension urbaine, dans le cadre d'opération d'ensemble

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée qui a vocation à être urbanisée et ainsi à accueillir les extensions futures du bourg. Elle peut être urbanisée dès maintenant sous forme d'opérations s'intégrant dans un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone.

Par ailleurs, le développement des zones sera phasé dans le temps ; ce n'est qu'à compter de la commercialisation effective de 60% des logements d'un site, que le déclenchement du site suivant pourra intervenir.

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable à un élément de paysage identifié au plan sans mesure compensatoire suffisante ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les dépôts et décharges de tous types.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

Afin de phaser dans le temps les différentes opérations, le déclenchement du site 1AUb ne pourra intervenir qu'à l'issue de la commercialisation effective de 60% des logements du site 1AUa.

En 1AUa et 1AUb :

Sont admises sous condition :

- Les constructions à vocation d'habitation à condition d'être réalisées dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble par secteur et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Dans le cadre des opérations de lotissement, d'habitat groupé, ou d'opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions à usage de bureaux et de services compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les ouvrages d'utilité publique, les ouvrages et constructions destinés à un service public, les projets d'intérêt collectif ou général ainsi que les équipements, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

Remontées de nappe :

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

Retrait-Gonflement des argiles :

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

Article 1AU3 – Accès et voirie

1. Accès

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas gêner la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2. Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte, à la sécurité, à la défense contre l'incendie et au ramassage des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies créées, égales ou supérieures à 50 m et se terminant en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

- a) Eaux usées : les effluents doivent être évacués vers le réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- b) **Eaux pluviales** : les eaux pluviales doivent être dirigées sur le réseau public d'eaux pluviales. En l'absence de réseau public recevant les eaux pluviales ou si les capacités du réseau ne permettent pas d'accueillir les eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

4.3 Electricité :

Tout raccordement électrique devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

4.4 Télécommunications :

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le réseau public.

Article 1AU5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions sont implantées à **au moins 5 m de l'alignement**.

Dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies, les obligations d'implantation à au moins 5 m de l'alignement ne s'appliquent que sur le côté de la construction où se trouve l'accès principal.

EXEMPTIONS :

- **La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.**
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Sur les limites latérales, les constructions sont implantées **soit sur une limite séparative dans le cas de murs aveugles, soit en retrait des deux limites séparatives**.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte au moins une baie.
- **au moins 3 m** en cas de façade aveugle.

Sur les limites de fond de parcelle, les constructions sont implantées **en retrait de ces dernières avec un minimum de 6 m**.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, mais la longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 6 m.

EXEMPTIONS :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et les projets d'intérêt collectif ou général.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé

Article 1AU9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

La hauteur des constructions principales est limitée à **8 mètres au faîtage** et à **6,5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres au faîtage** et **3,5 mètres à l'acrotère**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble.

- Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions contemporaines et/ou en bois sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans leur environnement paysager.
- Les clôtures :
Toutes les limites avec le domaine public seront végétalisées par une haie. Ces haies pourront ou non être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 mètre. Ce grillage pourra éventuellement être implanté sur un muret maçonné et enduit ou d'aspect approchant, d'une hauteur maximale de 50 cm.
La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne devra pas dépasser 1,8 m.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteinte dans la même zone :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,

- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives caractéristiques.

Article 1AU12 : Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

Habitat

Au moins 1 place non close par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m².

Au moins 2 places non closes par logement ayant une surface de plancher supérieure à 40m².

Article 1AU13 : Espaces libres et plantations

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un schéma d'organisation d'ensemble.

Obligation de planter :

- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.
- Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 35% de la surface non bâtie.

Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article 1AU15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

Energies nouvelles, climatisation, citernes de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, à condition d'en prévoir une insertion esthétiquement optimale en accord avec l'architecture et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie (pompes à chaleur, citernes etc) ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (elles seront masquées par un écran végétal) ni causer de nuisance sonore ou visuelle au voisinage.

Article 1AU16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications lorsqu'ils existent.