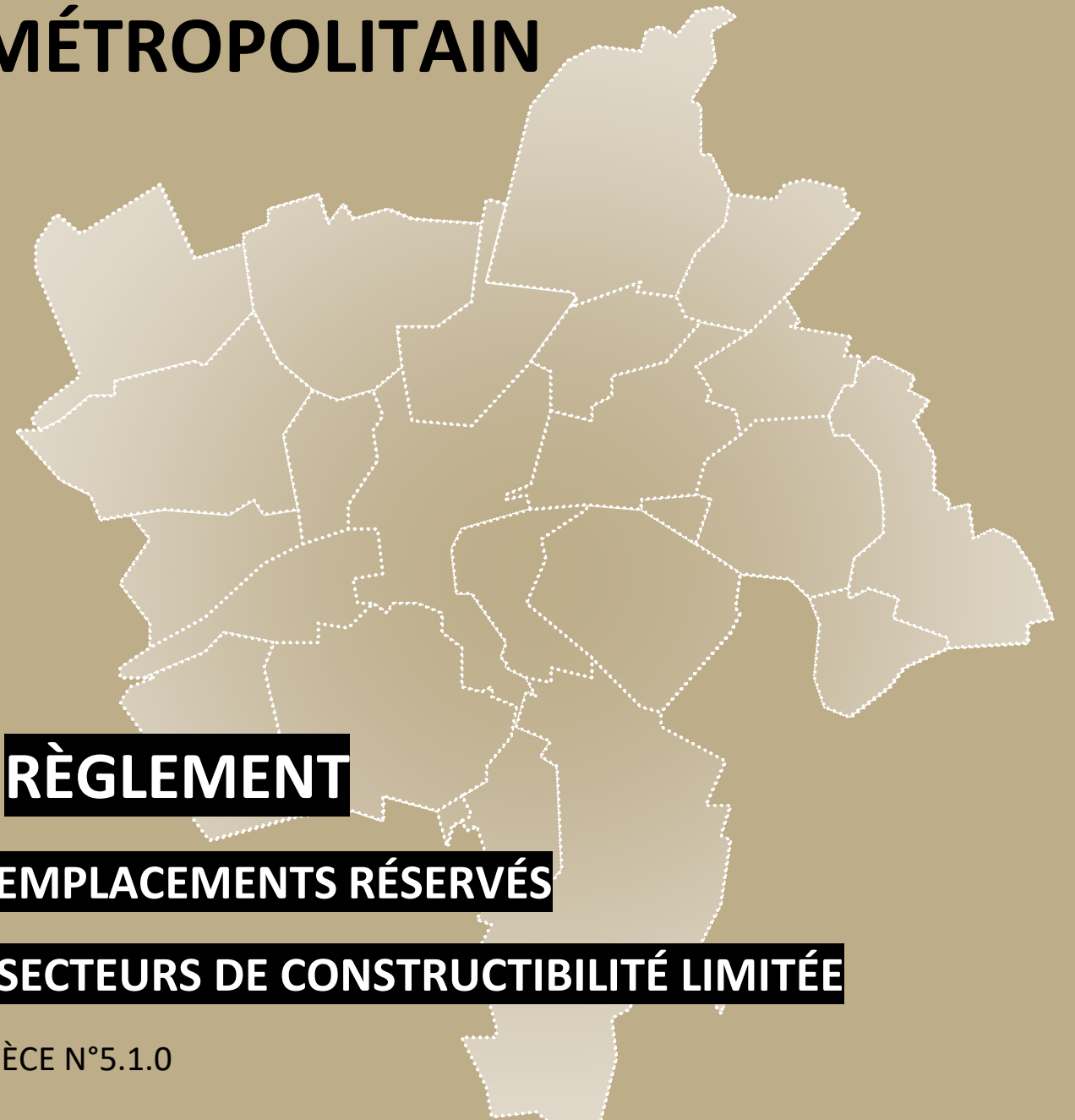


PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



RÈGLEMENT

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

SECTEURS DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

PIÈCE N°5.1.0

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022 et par délibération du conseil métropolitain du 10 juillet 2025
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier, 10 octobre 2023, 11 mars 2024 et 18 novembre 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023, du 20 juin 2024 et du 10 juillet 2025

SOMMAIRE

Préambule	3
Mode d'emploi du règlement	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
Opposabilité et articulation du règlement avec d'autres législations régissant le droit des sols.....	8
Lexique	15
Destination des sols.....	23
Légende et illustrations	26
DISPOSITIONS COMMUNES	
Combinaison des dispositions communes, des règlements des zones et des autres prescriptions..	28
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	29
Volumétrie et implantation des constructions et installations	38
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	42
Équipements et réseaux.....	58
RÈGLEMENTS PARTICULIERS DE ZONE	
ZONE UC1	67
ZONE UC2	75
ZONE UC3	83
ZONE UC4	91
ZONE UB	99
ZONE UF1	109
ZONE UF2	117
ZONE UF3	125
ZONE UR1	133
ZONE UR2	141
ZONE UR3	147
ZONE UR4	157
ZONE UR5	167
ZONE UP	173
ZONE UAE1	185
ZONE UAE2	193
ZONE UAE3	199
ZONE UAE4	209
ZONE UE	215
ZONE 1AU	221
ZONE 2AU	233
ZONE A	237
ZONE N	245
ANNEXES	253

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole « Orléans Métropole » désigné « PLUM » est composé des pièces suivantes :

- Un rapport de présentation, qui explique les choix effectués pour établir le PLUM, à partir d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et développement agricole et forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, de commerce, d'équipement et de service. Il évalue enfin les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement ;
- Le projet d'aménagement et de développement durables, qui définit la stratégie globale de développement du territoire et fixe le cap que le dispositif réglementaire doit atteindre ;
- Le dispositif réglementaire (pièces écrites et graphiques) qui détermine les règles d'affectation et d'utilisation des sols à partir desquelles sont instruits les déclarations et permis de construire ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation qui fixent les orientations d'aménagement applicables soit sur l'ensemble du territoire métropolitain (OAP dites thématiques) soit sur certains secteurs particuliers (OAP sectorielles) ;
- Les annexes qui regroupent différents documents d'information à destination des utilisateurs du PLUM et notamment la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que des textes et plans issus de législations spécifiques pouvant affecter l'occupation et l'utilisation du sol.

Ainsi, les règles d'affectation et d'utilisation des sols, fixées par le présent règlement, sont la traduction directe des orientations énoncées par le projet d'aménagement et de développement durables. Elles ont été définies en cohérence avec le contenu des orientations d'aménagement et justifiées par le rapport de présentation. Elles sont soumises au respect des servitudes d'utilité publique figurant dans les annexes.

Le règlement est l'une des cinq pièces obligatoires du PLUM. Doté d'un volet écrit et un volet graphique, il se compose de :

- planches graphiques (plans de zonages, plan des hauteurs et des emprises) qui déterminent spatialement le champ d'application des règles édictées par la partie écrite ;
- dispositions générales qui définissent son champ d'application, les différentes zones du territoire, les termes et les concepts fréquemment utilisés et les destinations des sols au regard desquelles son application peut être différenciée ;
- dispositions communes à toutes les zones, qui fixent les règles écrites et graphiques que les 23 zones du PLUM se partagent sauf indication contraire ;
- règlements de zones (UC1, UC2, UC3, UC4, UB, UF1, UF2, UF3, UR1, UR2, UR3, UR4, UR5, UP, UAE1, UAE2, UAE3, UAE4, UE, 1AU, 2AU, A et N) qui complètent, précisent ou le cas échéant se substituent aux dispositions communes à toutes les zones ;
- listes recensant les objets et bénéficiaires des emplacements réservés (ER) liés aux projets ou aux secteurs de mixité sociale et les secteurs de constructibilité limitée ;
- cahiers communaux, qui déterminent les règles architecturales, environnementales, patrimoniales, etc. perpétuant la diversité des identités paysagères d'un territoire de val situé entre Sologne et Beauce, et inscrit dans les caractères pittoresques diversifiés des communes ;

Pour se repérer dans le règlement écrit, sa structure est identifiée par un jeu de couleurs et d'onglets indiqué ci-après. Un mode d'emploi précise l'ordre dans lequel il est préférable de prendre connaissance du règlement et un lexique définit les termes soulignés.

 DG

Dispositions Générales
et champ d'application du règlement

 DC

Dispositions Communes
à toutes les zones

 UC1

Zone Urbaine de Centralité 1
Le centre métropolitain

 UC2

Zone Urbaine de Centralité 2
Les centres-villes

 UC3

Zone Urbaine de Centralité 3
Les centres-bourgs

 UC4

Zone Urbaine de Centralité 4
Les centralités de quartiers

 UB

Zone Urbaine de Boulevard
Les grands boulevards

 UF1

Zone Urbaine de Faubourg 1
Les faubourgs urbains

 UF2

Zone Urbaine de Faubourg 2
Les faubourgs résidentiels

 UF3

Zone Urbaine de Faubourg 3
Les faubourgs diffus

 UR1

Zone Urbaine Résidentielle 1
Les secteurs résidentiels urbains

 UR2

Zone Urbaine Résidentielle 2
Les secteurs d'ensembles résidentiels

 UR3

Zone Urbaine Résidentielle 3
Les secteurs pavillonnaires

 UR4

Zone Urbaine Résidentielle 4
Les secteurs d'habitat diffus

 UR5

Zone Urbaine Résidentielle 5
Les hameaux

 UP

Zone Urbaine de Projet
Les secteurs de projet et de revitalisation urbaine

 UAE1

Zone Urbaine d'Activités Économique 1
Les secteurs d'activités mixtes

 UAE2

Zone Urbaine d'Activités Économique 2
Les secteurs d'activités commerciales

 UAE3

Zone Urbaine d'Activités Économique 3
Les secteurs d'activités industrielles

 UAE4

Zone Urbaine d'Activités Économique 4
Les secteurs de bureaux et d'activités médicales

 UE

Zone Urbaine d'Équipements
Les secteurs d'équipements vocation collective

 1AU

Zone À Urbaniser dans un 1^{er} temps
Les secteurs à urbaniser à court-moyen terme

 2AU

Zone À Urbaniser dans un 2^e temps
Les secteurs à urbaniser à moyen-long terme

 A

Zone Agricole
Les secteurs agricoles

 N

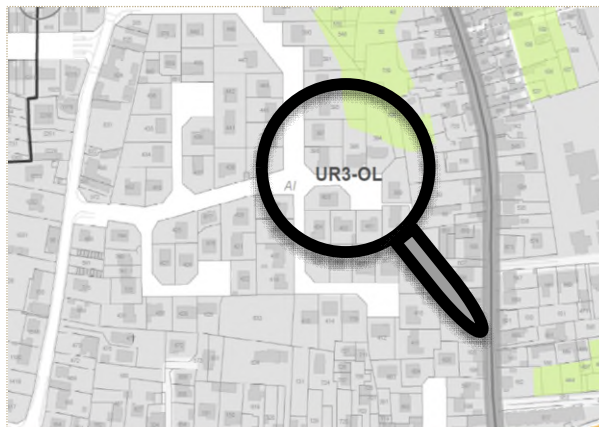
Zone Naturelle
Les secteurs naturels et sensibles

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Afin d'identifier les règles applicables à une parcelle, de concevoir un projet, d'évaluer les droits à bâtir d'un terrain, etc. il est fortement recommandé de prendre connaissance du règlement du PLUM dans l'ordre suivant :

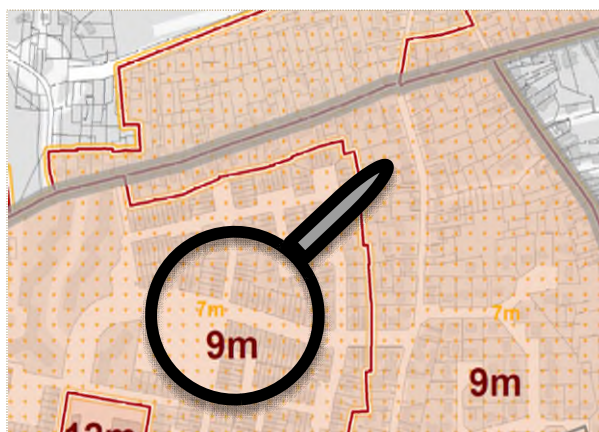
1. Repérer sur les planches graphiques la parcelle concernée et déterminer :

- la zone dans laquelle est classée la parcelle
- le cas échéant, les prescriptions graphiques qui l'affectent ainsi que leur désignation indiquée par la légende de la planche
- le cas échéant, la présence ou non d'une orientation d'aménagement et de programmation



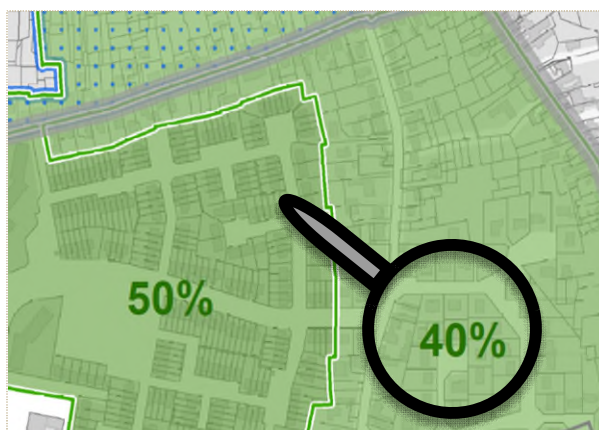
2. Repérer la parcelle sur les planches des hauteurs et déterminer :

- la valeur de hauteur maximale des constructions, fixée au faîtage, soit au point le plus élevé
- le cas échéant, la valeur de hauteur maximale fixée à l'égout du toit, soit le point le plus élevé de la façade
- en l'absence de valeur, la hauteur maximale n'est pas réglementée par le plan des hauteurs¹



3. Repérer la parcelle sur les planches des emprises et déterminer :

- la valeur minimale d'emprise de pleine-terre
- si celle-ci est modulée par un coefficient de biotope par surface
- le cas échéant, la valeur d'emprise au sol maximale autorisée des constructions
- en l'absence de valeur, les emprises au sol et de pleine terre ne sont pas réglementées par le plan des emprises¹

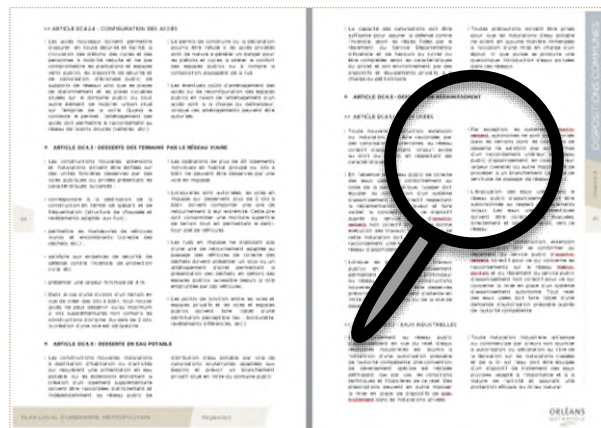


¹ les hauteurs et emprises peuvent être réglementées par d'autres documents spécifiques

- Prendre connaissance du règlement écrit en débutant par les dispositions communes à toutes les zones, qui précisent notamment :

- les règles partagées, comme les prescriptions graphiques
- leurs modalités d'application

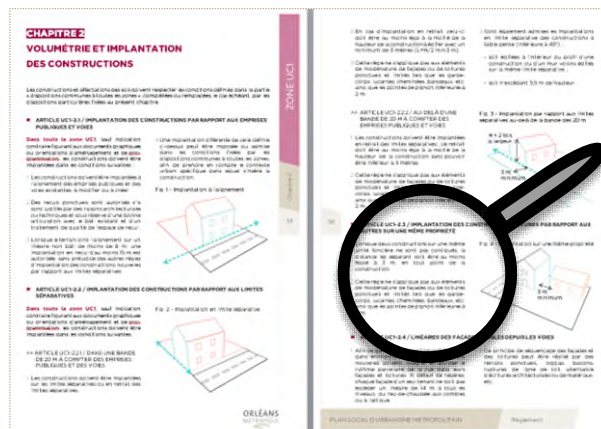
En tant que de besoin, les termes employés par le règlement font l'objet de définitions dans le lexique.



- Prendre connaissance du règlement particulier de la zone, qui complète, ou se substitue aux règles communes, notamment en matière de :

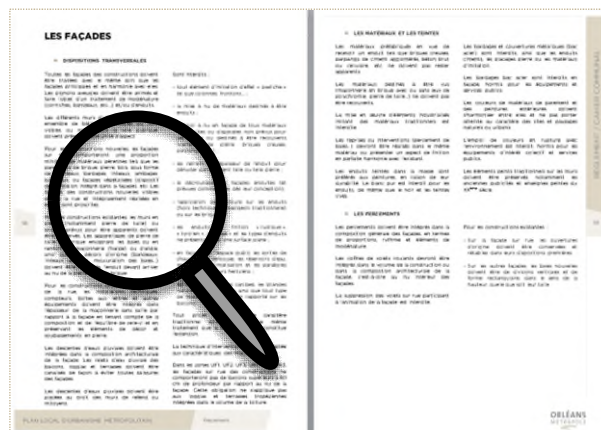
- destinations des sols autorisées
- implantations du bâti
- normes de stationnement, etc.

Les principales règles font l'objet de schémas illustrant leur application.



- Lorsque le volume constructible est défini ou lorsque le projet consiste à seulement modifier l'aspect extérieur d'une construction, prendre connaissance des cahiers communaux qui fixent les règles architecturales et paysagères, commune par commune.

- A l'aide des annexes du PLUM, vérifier l'éventuelle présence de servitudes d'utilité publique qui sont également prescriptives de règles s'ajoutant à celles du PLUM.



- Pour faciliter la prise en compte du Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI) et repérer les zones d'aléas, un extrait de son zonage est reporté sur chaque cartouche des plans des emprises du PLUM.

La compétence relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est devenue Métropolitaine à compter du 1^{er} janvier 2017. Toutefois, son application au quotidien, à travers l'instruction des autorisations d'urbanisme, relève des 22 communes. Aussi, pour s'informer, mettre au point un projet, déterminer le régime de l'autorisation requise par le projet, les porteurs de projets sont invités à s'adresser aux services de la commune dans laquelle se situe le projet.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

OPPOSABILITE ET ARTICULATION DU RÈGLEMENT

LEXIQUE

DESTINATION DES SOLS

LÉGENDE ET ILLUSTRATIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

OPPOSABILITÉ ET ARTICULATION DU RÈGLEMENT AVEC D'AUTRES LÉGISLATIONS RÉGISSANT LE DROIT DES SOLS

■ ARTICLE DG-1 / CHAMP D'APPLICATION

1. Le règlement du plan local d'urbanisme, métropolitain, également dénommé PLUM, s'applique sur l'ensemble du territoire des vingt-deux communes membres de la Métropole Orléans Métropole.
2. Les normes édictées par le règlement du PLUM s'appliquent à tous types de travaux, indépendamment de leur soumission ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration.
3. L'exécution par toute personne publique, morale ou privée, de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doit être conforme aux dispositions du présent règlement, à l'exception des seules constructions temporaires.
4. Le contrôle de la conformité des travaux au règlement du PLUM s'apprécie lors de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme et de contrôles opérés dans le cadre du droit de visiter les lieux et de recollement.

■ ARTICLE DG-2 / PORTÉE DU RÈGLEMENT

1. Le PLUM se substitue aux dispositions du règlement national d'urbanisme, codifié aux articles L.111-1 à 25 et R.111-1 à 53 du code de l'urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement :
 - l'article R.111-2 selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
 - l'article R.111-4 selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de

l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

- l'article R.111-26 selon lequel le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
 - l'article R.111-27 selon lequel 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 et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les dispositions du PLUM s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant notamment les espaces naturels sensibles des départements, le droit de préemption urbain, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, les secteurs concernés par des périmètres d'études et de veille foncière, les périmètres de déclaration d'utilité publique, ainsi que les servitudes de droit privé en application du code civil (chapitre II, titre IV, livre II).

Les servitudes d'utilité publique figurent en annexe du PLUM : les sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, le plan de prévention du risque inondations de la Vallée de la Loire, les périmètres de captage d'eau potable, etc.

3. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement

demeurent applicables dans les conditions de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6. »

Dans les zones d'aménagement concerté, les cessions ou concessions d'usage de terrains font l'objet d'un cahier des charges qui fixe le nombre de m² de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales. Les dispositions des cahiers des charges approuvés dans les conditions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme sont en outre opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

4. En application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express, et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation et des routes visées

à l'article L.141-19. Toutefois, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

5. En application de l'article L.112-1 et suivant du code de la voirie routière, la publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine. Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment. Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques.

6. Les constructions à destination d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de l'arrêté préfectoral du 2 mars 2017.

7. Le Préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire ou de démolir et travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois des 29 décembre 2001 et 1^{er} août 2003 et du décret du 16 janvier 2002.

8. S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret du 11 mai 2003.

■ ARTICLE DG-3 / RÉGIMES SPÉCIAUX D'AUTORISATION D'URBANISME

1. En sus des autres cas cités à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux délibérations adoptées par les conseils municipaux.
2. En sus des autres cas cités à l'article R.421-8 du code de l'urbanisme, les démolitions d'immeuble sont soumises à permis de démolir, conformément aux délibérations adoptées par les conseils municipaux.
3. Fig. 1 - liste des délibérations soumettant à autorisations d'urbanisme l'édification des clôtures et les démolitions

Communes	Délibération <u>clôtures</u>	Délibération <u>Démolitions</u>
Boigny sur Bionne	04/09/2007	04/09/2007
Bou	09/06/2015	09/06/2015
Chanteau	11/09/2015	11/09/2015
Chécý	18/09/2007	18/09/2007
Combleux	18/09/2007	18/09/2007
Fleury les Aubrais	25/09/2207	29/07/2020
Ingré	26/09/2007	26/09/2007
La Chapelle St Mesmin	07/02/2013	20/05/2008
Mardié	14/12/2011	14/12/2011
Marigny les Usages	14/04/2015	14/04/2015
Olivet	27/05/2016	27/05/2016
Orléans	28/09/2007	28/09/2007
Ormes	-	-
St Cyr en Val	12/11/2007	29/08/2011
St Denis en Val	12/09/2007	12/09/2007
St Hilaire St Mesmin	26/03/2015	26/03/2015
St Jean de Braye	28/09/2007	-
St Jean de la Ruelle	21/09/2007	-
St Jean le Blanc	25/09/2007	-
St Pryvé St Mesmin	19/10/2007	23/11/2011
Saran	16/12/2016	14/12/2007
Semoy	21/09/2007	21/09/2007

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article R.421-23 du code de

l'urbanisme et figurant comme tel dans les documents graphiques.

5. Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à un permis, en application des articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUM a identifié, en application des articles L.151-19 ou L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
6. Les défrichements peuvent être soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément aux dispositions du code forestier. Ne sont cependant pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L.342-1 du code forestier :

« 1° dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 ha, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;

2° dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à une autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 ha, fixé par département ou par partie de département par le représentant de l'Etat ;

3° dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code ;

4° dans les jeunes bois de moins de trente ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6 ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes. »

Pour les établissements recevant du public, y compris en cas de dispense d'autorisation d'urbanisme, les travaux doivent respecter les dispositions du code de la construction et de l'habitation ainsi que du chapitre I, du titre VI, du règlement de sécurité du 23 mars 1965 contre les risques d'incendie et de panique ainsi que les textes relatifs à l'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

■ ARTICLE DG-4 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Conformément au code de l'urbanisme, le territoire couvert par le PLUM est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.
2. La sectorisation des zones complète ce zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.
3. Le secteur n'est toutefois pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception des prescriptions particulières, qui le caractérisent.

Les zones urbaines, dites zones « U »

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter peuvent être classés en zone urbaine, qui se répartit en UC1, UC2, UC3, UC4, UB, UF1, UF2, UF3, UR1, UR2, UR3, UR4, UR5, UP, UAE1, UAE2, UAE3, UAE4, et UE.

Les zones à urbaniser, dites zones « AU »

Les zones à urbaniser ainsi que les zones à caractère naturel destinées à être urbanisées ultérieurement, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU, qui se répartit comme suit : zone 1AU pour les zones à urbaniser à court-moyen terme et zone 2AU pour les zones à urbaniser à moyen-long terme..

Les zones agricoles, dites zones « A »

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles peuvent être classés en zone « A ».

En zone « A », les secteurs de « taille et de capacité d'accueil limitées » font l'objet de secteurs spécifiques.

Les zones naturelles, dites zone « N »

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Peuvent être classés en zone « N », les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone « N », les secteurs de « taille et de capacité d'accueil limitées » font l'objet de secteurs spécifiques.

■ ARTICLE DG-5 / ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLUM ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
2. Ces adaptations excluent tout écart autre qu'exceptionnel et limité entre la règle et l'autorisation accordée et ne concernent que les règles d'implantation ou de volume.

■ ARTICLE DG-6 / ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS NON CONFORMES AU PRÉSENT RÈGLEMENT

1. Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme au présent règlement, le permis de construire peut toutefois être accordé pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de cet immeuble avec lesdites règles.
2. De surcroît, les autorisations d'urbanisme peuvent être accordées, par décision motivée, pour des travaux qui visent à assurer la mise aux normes d'un bâtiment existant en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite ainsi que la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
3. Ces dispositions ne sont pas opposables aux demandes d'autorisation portant sur des constructions irrégulières, réalisées soit sans autorisation d'urbanisme soit en non-conformité d'une autorisation, lorsqu'une action pénale ou civile a été engagée ou reste légalement possible à l'encontre des travaux irréguliers.

■ ARTICLE DG-7 / DROIT À LA RECONSTRUCTION

1. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
2. Des travaux limités visant exclusivement à assurer soit la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, soit d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.
3. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent règlement.

■ ARTICLE DG-8 / PERFORMANCES ÉNERGETIQUES DES BÂTIMENTS

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLUM, le permis de construire ou d'aménager, ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.
2. La liste de ces dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés figure à l'article R.111-23 du code de l'urbanisme.
3. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
4. Elles ne sont pas non plus applicables dans les périmètres délimités, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ainsi que des perspectives monumentales et urbaines.
5. Ces dispositions, fixées à l'article L.111-16 du code de l'urbanisme ne font pas obstacle à ce que le permis de construire, le permis d'aménager, ou la décision prise sur une déclaration de travaux, comportent des prescriptions destinées à assurer l'insertion architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

■ ARTICLE DG-9 / SURSIS A STATUER

L'autorité compétente, pour se prononcer sur une demande d'autorisation d'urbanisme, peut décider de surseoir à statuer sur cette demande dans les cas suivants :

1. dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, lorsque la demande d'autorisation porte sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
2. lorsque les travaux, les constructions ou les installations objets de la demande sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente ou d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et que, dans ces deux cas, les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
3. lorsque les travaux, les constructions ou les installations objets de la demande sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la zone, à compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté ;
4. lorsque les travaux, les constructions ou les installations objets de la demande sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement inscrite dans le périmètre des opérations d'intérêt national, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'État et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
5. en cas de révision du PLUM, dans les conditions et délai fixés à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors que s'est tenu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

■ ARTICLE DG-10 / EMBLEMENTS RÉSERVÉS

1. Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés dans les documents graphiques par des trames dont l'objet et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.
2. La construction dont l'objet ne serait pas conforme à la destination de l'emplacement réservé est interdite sur les terrains bâtis ou non bâtis.
3. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le PLUM a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, dans le cadre de l'exercice de son droit de délaissement.
4. La liste des emplacements réservés portés sur les documents graphiques figure en annexe du présent règlement.

■ ARTICLE DG-11 / CONTRÔLES ET SANCTIONS (EXTRAITS)

1. En application de ses articles L. 480-1 à 17, l'exécution de travaux en méconnaissance des dispositions du code de l'urbanisme est punie d'une amende comprise entre 1 200 € et 6 000 € par m² de surface de plancher construite ou rendue inutilisable soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 €.
2. En cas de récidive, un emprisonnement de 6 mois pourra être prononcé outre la peine d'amende.
3. Ces peines peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou les autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.
4. Lorsque des travaux ont été réalisés en méconnaissance des dispositions du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, le mettre en demeure, dans un délai qu'elle détermine, soit de procéder aux

opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, soit de déposer une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation.

5. L'autorité compétente peut assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant maximal de 500 € par jour de retard. Le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder 25 000 €.
6. En cas de poursuite de travaux dont l'interruption a été ordonnée, une amende de 75 000 € et un emprisonnement de 3 mois pourront être prononcés.

7. Les infractions sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commis-sionnés à cet effet par le Maire. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

8. Le fait de faire obstacle aux fonctions exercées par les autorités, fonctionnaires et agents habilités à exercer les missions de contrôle administratif ou de recherche et de constatation des infractions prévues par le code de l'urbanisme est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende.

Le présent chapitre définit les termes et concepts employés couramment par le règlement du PLUM (écrit, graphique et cahiers communaux). Il précise et complète les conditions ou le champ d'application des vocables et formules, et revêt de ce fait un caractère opposable.

>> Accès

Limite entre le terrain et la voie qui assure sa desserte. Il est constitué soit d'un linéaire de façade du terrain (portail), soit d'un bâtiment (porche) ou d'espace (servitude de passage) par lequel les véhicules entrent sur le terrain.

>> Accessoire

(Voir « local accessoire »).

>> Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente, qui constitue un rebord ou un garde-corps plein.

>> Affectation des sols

Utilisation réelle des sols, comprenant, outre les constructions, les travaux, aménagements divers, ouvrages et installations. L'affectation des sols est réglementée selon la destination à laquelle elle se rattache (Voir « Destinations des sols »).

>> Affouillement de sol

Creusement ou excavation des sols par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

>> Alignement

Désigne, au sens du présent règlement, la limite entre la voie et la propriété riveraine.

>> Aménagement

Transformation volontaire d'un espace au bénéfice de ses occupants ne constituant pas une construction ni une installation, telle que les cheminements piétonniers, cyclables ou équestres, le mobilier destiné à l'information du public, etc.

>> Annexe

Construction accessoire (ou secondaire) d'une construction principale, dont elle est séparée matériellement et de faible dimension par rapport à elle. Une annexe est affectée à une fonction complémentaire : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin, piscines, carports, abris bois, pergolas, etc. et ne peut constituer une nouvelle unité d'habitation.

>> Attique

Niveau supérieur d'une construction réalisé avec un retrait ou un recul significatif sur au moins 2 côtés par rapport au nu de la façade de l'étage précédent.

>> Autres emprises publiques

Les autres emprises publiques correspondent aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, au sens de la voirie routière publique, telles que les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les parkings, terrains supportant les équipements publics (écoles, bâtiments administratifs...).

>> Baie

Ouverture pratiquée dans un mur, arcade, porte, fenêtre, etc., close ou non. Au sens du présent règlement, les percements qui ne permettent pas le regard, tels que les jours de souffrance, pavés de verre ou autres dispositifs fixes et imperméables à la vue ne sont pas considérés comme des baies.

>> Bande de constructibilité

Les bandes de constructibilité correspondent aux portions de terrain délimitées à partir des voies suivant une profondeur fixée par le règlement de chaque zone. Afin de limiter l'urbanisation en 2^e ou 3^e rang des voies, la constructibilité peut être réduite au-delà de ces bandes. Un projet situé de part et d'autre de la limite d'une bande de constructibilité doit être conforme aux règles applicables de part et d'autre de cette limite. Les modalités d'application des bandes de constructibilité sont précisées par l'article DC-1.7 des dispositions communes à toutes les zones.

>> Bande d'implantation

En complément des bandes de constructibilité, les bandes d'implantation visent à organiser le développement urbain en 2^e ou 3^e rang des voies. Les règles de hauteur ou d'implantation peuvent différer selon que les projets se situent à l'intérieur ou au-delà de ces bandes. Un projet situé de part et d'autre de la limite d'une bande d'implantation doit être conforme aux règles applicables de part et d'autre de cette limite. Les modalités d'application des bandes d'implantation sont précisées par l'article DC-2.3 des dispositions communes à toutes les zones.

>> Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close au sens du présent règlement.

>> Branchement

Raccordement privatif à un réseau public ou privé, à la charge de son bénéficiaire. Le branchement raccorde les équipements internes à la parcelle desservie jusqu'au réseau public existant au droit de la parcelle au point le plus rapproché, sans nécessiter d'extension de celui-ci.

>> Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant l'une des cinq catégories de destination définies à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Ces destinations sont également complétées par des sous-destinations. Le changement de destination ou de sous-destination n'est alors possible que dans le respect des destinations ou sous-destinations autorisées dans la zone et des règles qui leur sont applicables. (Voir chapitre relatifs aux destinations ainsi que la définition de « local accessoire »).

>> Circulation générale

Ensemble des flux de déplacement réalisé sur une voie publique ou privée, aménagée et suffisamment dimensionnée pour permettre la circulation de tous types de véhicules (ex. : voitures, deux-roues, piétons, PMR*, véhicules de secours, de livraisons, de service tels que pompiers, etc.), et livrée de plein gré ou laissée par son propriétaire à la libre disposition du public.

* Personnes à Mobilité Réduite

>> Clôture

Enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade, etc.) située ou non en limite de voies ou d'autres emprises publiques ou séparatives.

>> Coefficient de Biotope par Surface

Valeur figurant aux documents graphiques et définissant la proportion de surface de terrain consacrée à la nature en ville, sous forme d'une surface minimale d'espace de pleine terre pouvant comporter des surfaces éco-aménagées pondérées selon leurs qualités environnementales. Le mode de calcul du coefficient de biotope par surface est défini par le chapitre 3 du règlement commun à toutes les zones, relatif aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des terrains (voir également « Surface éco-aménagée »).

>> Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, clos et couvert ou non, et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

>> Constructions contiguës

Des constructions sont contiguës lorsqu'une façade ou un pignon sont directement en contact avec une autre façade ou un autre pignon. Des constructions seulement reliées par un élément architectural rapporté, tel qu'un portique, un auvent, un faible point de contact tel qu'un angle de construction, ou un volume factice ne constituent pas des constructions contiguës.

>> Cycle

Tout véhicule ayant au moins deux roues et propulsé par l'énergie musculaire des personnes se trouvant sur ce véhicule, notamment à l'aide de pédales ou de manivelles constitue un cycle au sens du présent règlement (les vélos à assistance électrique, les vélos cargo, les monocycles et tri-cycles entrent également dans cette catégorie dans la mesure où leur propulsion est essentiellement musculaire).

>> Démolition

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

>> Dent creuse

Parcelle ou unité foncière non bâtie, de taille limitée, encadrée par des constructions constituant un tissu urbain, desservie par au moins une voie et ayant des caractéristiques identiques à l'environnement immédiat.

>> Destination des sols

Les destinations fixées par le code de l'urbanisme, déclinées en sous-destinations, caractérisent la fonction ou l'usage d'un bâtiment ou d'un terrain et peuvent être régies, à ce titre, par des règles distinctes (Cf. chapitre relations aux destinations des sols).

>> Division de logement

Opération consistant à créer une nouvelle unité d'habitation, par subdivision de surface, éventuellement accompagnée de l'adjonction d'une construction et/ou d'un changement de destination. En cas de redistribution de logements existants à l'intérieur d'un même immeuble, les règles relatives aux divisions de logement ainsi qu'aux tailles minimales de logements s'appliquent.

>> Deux-roues motorisés

Tout véhicule muni de deux-roues et d'un moteur ne répondant pas à la définition du cycle constitue un deux-roues motorisé au sens du présent règlement (exemples: trottinette, moto, scooter...).

>> Égout

L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Elle constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente.

>> Emprise au sol

Projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. L'emprise au sol du présent règlement est définie en référence à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme et est indépendante de la définition donnée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondations. Les dalles, terrasses, rampes maçonnées, etc. de plus de 20 cm d'épaisseur constituent de l'emprise au sol au sens du présent règlement.

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol les rampes pour personnes à mobilité réduite ainsi que les ombrières photovoltaïques dont l'installation répond aux dispositions de l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme.

>> Espace dédié à l'arrêt des deux-roues

Espace aménagé sur le terrain des points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique et des cuisines dédiées à la vente en ligne, en vue d'accueillir les deux-roues motorisés ou non des livreurs le temps du retrait des commandes. Cet emplacement sera facilement accessible et ne devra pas être source

de nuisance ou de gêne pour la circulation des piétons, vélos et véhicules motorisés. Il devra être dimensionné selon les flux prévus par le projet et adapté au type de véhicule venant récupérer les commandes.

>> Espace d'ornement

Sont considérées par le présent règlement comme des espaces d'ornement, les jardins, cours, parvis, alignements d'arbres ou voies monumentales, etc. qui ont été conçus pour embellir, mettre en scène ou magnifier la construction ou le site à valeur patrimoniale, qu'ils complètent. Les espaces d'ornement sont identifiés par les documents graphiques.

>> exhaussement de sol

Élévation du niveau du terrain naturel par remblais opérée par l'Homme.

>> Extensions

Agrandissement de la surface existante d'une construction en hauteur (surélévation), en profondeur (affouillement de sol) ou à l'horizontal. Au sens du présent règlement, une extension horizontale ne peut excéder 50 % de l'emprise au sol de la construction existante et une extension verticale ne peut excéder 100 % de l'emprise au sol du niveau inférieur au niveau à créer. Au-delà de l'un de ces pourcentages, les travaux sont soumis aux dispositions des constructions nouvelles et ne relèvent plus du régime des extensions.

>> Façade

La façade d'une construction correspond à l'ensemble des parois extérieures verticales ou quasi-verticales en élévation hors toiture et balcons. Au sens du présent règlement, les parois présentant un angle supérieur à 70° par rapport au plan horizontal relèvent de la catégorie des façades.

>> Façade pignon

Façade généralement latérale d'un bâtiment, terminée par la pointe formée par les deux versants d'une toiture, sauf en cas de toit plat ou de toiture à quatre pans. Par extension, les façades pignons désignent tous les murs extérieurs qui ne possèdent pas ou peu de baies.

>> Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées, soit le point le plus haut de la toiture.

>> Garde-corps

Barrière (métallique, maçonnerie, etc..) à hauteur d'appui (inférieure à 1.30 m) formant une protection devant un vide.

>> Installation

Ensemble des objets, appareils, dispositifs, éléments mis en place de manière fixe en vue de tel ou tel usage, ne constituant pas une construction ni un aménagement tel que les appareils de refroidissement ou de chauffage (climatiseurs, pompe à chaleur,...), antennes, éoliennes, abris type abribus, bacs, aires de jeux bancs et mobiliers urbains divers, etc.

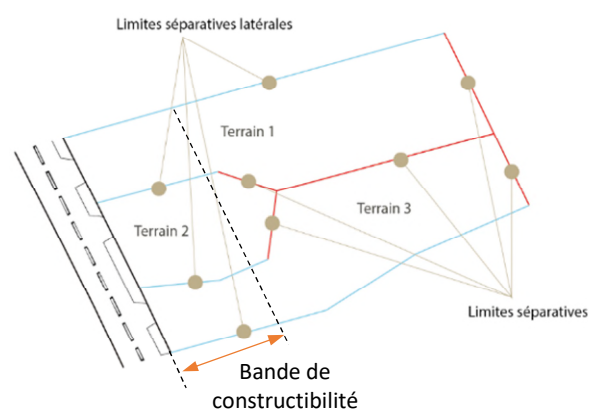
>> Limite séparative

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie. L'implantation en limite séparative est parfois qualifiée « sur borne », en référence au bornage géométral visant à définir la limite entre deux propriétés.

>> Limite séparative latérale

Limite séparative qui aboutit à une voie.

Fig. 1 - Repérage des limites latérales



>> Local

Lieu clos et couvert destiné à une activité précise (local vélo, poubelle, technique, de jardinage, etc.) et est synonyme de bâtiment pour l'application du présent règlement.

>> Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent ou font partie d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ces locaux accessoires peuvent recouvrir des fonctions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante. Conformément à l'article R.151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Lorsqu'un usage accessoire n'est pas autorisé dans une zone, les surfaces de terrain ou de plancher qui lui sont affectées ne peuvent excéder les surfaces de terrain ou de plancher de la fonction principale, ni même entraîner des nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

>> Logement

Construction destinée au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages. Au sens du présent règlement, un logement est synonyme d'unité d'habitation. (Voir chapitre relatif aux « Désignations des sols »).

>> Logement locatif social (LLS)

Logement locatif qui bénéficie d'un financement de type prêt locatif à usage social ou prêt locatif aidé d'intégration, ou tout autre financement qui leur serait substitué selon les textes en vigueur.

>> Logement supérieur au type 2

Logement de 3 pièces principales et plus. La cuisine et la salle de bain ne sont pas comptabilisées en pièce principale.

>> Loggia

Volume en recul du nu de la façade d'un bâtiment et formant un espace couvert et non clos.

>> Maillage

Création ou organisation d'une voie nouvelle permettant de relier deux voies existantes distinctes ou deux points suffisamment espacés d'une même voie.

>> Meublés de tourisme / gîtes

Les meublés de tourisme ou gîtes sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. Ils se distinguent aussi de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location, tandis que pour les meublés de tourisme, il ne l'est pas nécessairement.

Un gîte ou meublé de tourisme relève de la sous-destination « Autres hébergement touristique » s'il comporte un accueil, des équipements communs et/ou propose des services hôteliers. S'il n'en comporte pas, il relèvera de la sous-destination « Logement », dans la limite de 5 chambres et/ou 15 personnes.

Par définition, les gîtes de groupe relèvent nécessairement de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » car ils comportent des équipements communs tels que cuisine, salle commune, etc.

Au-delà d'une capacité d'accueil fixée à 5 chambres et/ou 15 personnes, même s'ils ne proposent pas de prestation hôtelière ni d'équipement commun, les meublés de tourisme relèvent de la sous-destination « Autres hébergement touristique ».

>> Modénature de façade

Ensemble des différents décors de la façade, qui contribuent à en caractériser le style architectural, tels que les encadrements, bandeaux, linteaux, corniches, jambages, chaînes d'angle, etc...

>> Nu de la façade

Partie extérieure du plan général de la façade, non pris en compte les éléments de modénatures tels que bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, chaînages d'angle, les saillies (oriel, balcons, etc.) ou les reculs ponctuels (loggia, etc.).

>> Parcelle jardinée

Partie d'un terrain affecté à un usage de jardin familial, mis à disposition d'un adhérent pour sa pratique personnelle.

>> Piscine

Bassin artificiel aménagé pour la baignade ou la natation. Les bassins des piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses, etc.) sont constitutifs d'emprise au sol en application du présent règlement. Un dépassement des limites résultant des dispositions relatives à la part d'espace vert de pleine-terre ou du coefficient de biotope par surface, est admis pour les bassins découverts, dans la limite de 40 m². Les bassins des piscines et leur abri amovible de moins de 1,80 m de haut doivent observer un retrait minimal au moins égal à 1,50 m de toutes les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) ou de l'alignement des voies. Les bassins couverts par un abri supérieur à 1,80 m de haut doivent respecter les dispositions relatives aux implantations et emprises, qui s'appliquent aux constructions. Les piscines légères, hors sol, sans fondations et destinés à être démontées chaque année ne sont pas réglementées.

>> Pleine-terre

Epaisseur de terre végétale dont le sous-sol est libre de toute construction et pouvant recevoir des végétaux.

>> Raccordement

Intervention technique visant à connecter un réseau privé sur un réseau public, par voie de simple branchement, d'extension de réseau ou de branchement et d'extension de réseau. Le raccordement participe à la viabilisation d'un terrain.

>> Recul

Distance minimale séparant la construction à créer de l'emprise publique ou voie existante ou à créer. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la construction.

>> Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, avec ou sans changement de destination, dans le strict respect de la volumétrie initiale, des structures et des éléments porteurs. Au sens du présent règlement, les travaux de rénovation, reprise, etc. ne répondant pas aux critères établis ci-dessus sont soumis aux règles des constructions nouvelles.

>> Résidence gérées (hébergement)

Hébergement destiné à l'accueil d'un public spécifique (étudiant, affaire, tourisme, sénior), constitué de logements privés, permettant à leurs occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables et gérés par une seule personne physique ou morale. Au sens du présent règlement, les résidences sans gestionnaire unique relèvent de la sous-destination Logement, y compris lorsqu'elles incluent des services d'appoint.

>> Retrait

Le retrait est la distance minimale séparant la construction d'une limite séparative. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction.

>> Saillie

Une saillie est un corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-windows, auvents, devantures de boutique, etc.

>> Servitudes d'utilité publique

Limitations administratives du droit de propriété, instituées au bénéfice de personnes publiques, des concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général, imposant soit des restrictions à l'usage du sol, soit de supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages. Les servitudes d'utilité publique sont reportées dans les annexes du plan local d'urbanisme.

>> Stationnement commandé

Emplacement de stationnement automobile dont l'accès s'effectue par une autre place de stationnement.

>> Surface éco-aménagée

Surface favorable au maintien de la nature en ville mais non constitutive d'un espace vert de pleine-terre, telle que les murs et toitures végétalisés, les espaces verts sur dalle, les espaces de dégagement, etc. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope par surface (voir « Coefficient de biotope par surface »).

>> Surface de dégagement

Sont considérées par le présent règlement comme surfaces de dégagement, les surfaces perméables ou pouvant stocker l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine-terre, telles que les surfaces traitées en calcaires, graviers, sables et autres revêtements poreux ne comportant pas de fondations, les structures légères de type terrasses de lames de bois ou caillebotis sur lambourdes et lit de gravier, etc. ainsi que les noues, fossés et bassins d'ornement. Agissant positivement sur la respiration des sols, les surfaces de dégagement comptent au titre des surfaces éco-aménagées en application du présent règlement.

>> Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,8 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,8 m ;

4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

>> Terrain

Voir « Unité foncière ».

>> Terrain naturel

Niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation.

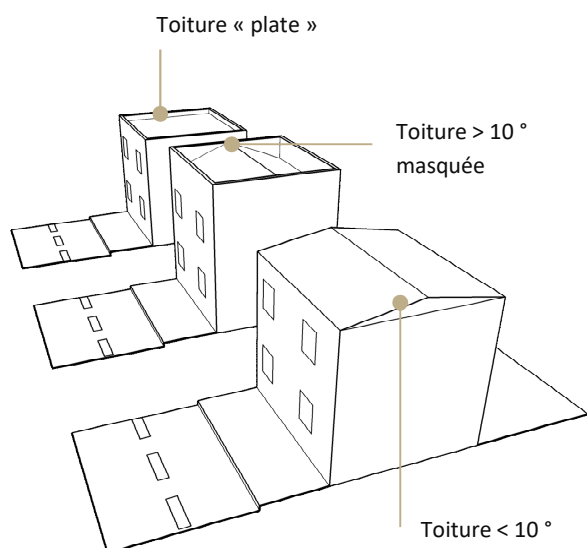
>> Terrasse

Élément de l'architecture d'une construction et d'usage qui désigne une surface extérieure accessible aisément, se trouvant soit au-dessus de l'un des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, étage) soit au niveau du sol, dans le prolongement du rez-de-chaussée.

>> Toiture terrasse

Au sens du présent règlement, toiture dont la pente est inférieure à 10° ou toiture dont les pentes sont masquées, depuis la rue, par un acrotère.

Fig. 2 - Repérage des toitures terrasses



>> Toiture terrasse végétalisée

Toiture recouverte d'un substrat végétalisé. Au sens du présent règlement, l'obligation de végétalisation des toitures terrasses s'entend hors dispositifs et émergences techniques (ventilations, cages d'ascenseurs, puits de lumière, etc.)

>> Unité d'habitation

Synonyme de logement pour l'application du présent règlement. Espace accueillant un seul ménage, au sens de l'INSEE : « Est considéré comme un ménage l'ensemble des personnes (apparentées ou non) qui partagent de manière habituelle

un même logement (que celui-ci soit ou non leur résidence principale) et qui ont un budget en commun ». Au sens du présent règlement, un logement loué en colocation et abritant plusieurs ménages compte autant d'unités d'habitation.

>> Unité foncière

Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (CE, 27 juin 2005). L'unité foncière constitue la base déclarative du « terrain » à partir duquel sont instruites les autorisations du droit des sols (permis de construire, déclarations, etc.).

>> Venelle

Petite rue ou ruelle, souvent courte et étroite, reliant deux autres rues plus importantes. Selon le présent règlement, les voies ne permettant matériellement pas le passage d'engins de secours (passage utile de 3 m minimum) sont considérées comme des venelles, indépendamment de leur usage, de leur revêtement ou de leur équipement.

>> Voie en impasse

Voie ne comportant qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit aménagée ou non pour permettre les demi-tours des véhicules légers.

>> Voies

Espace ouvert et aménagé pour accueillir la circulation générale. La voie comprend la partie roulante, mais aussi ses aménagements tels que trottoirs, pistes cyclables, mobilier urbain, stationnements en voirie, fossés, accotements et espaces verts les agrémentant (le long d'une rue, d'un quai...). Son statut peut être privé, à condition de ne pas comporter de système de fermeture (barrières, portail, etc.). Au sens du présent règlement, les termes de rue, voie, voie publique se rapportent tous à la voie de circulation, telle que précédemment définie. Les parkings de surface en nappe qu'ils soient publics ou privés ne font pas partie de la voie.

Les destinations fixées par le code de l'urbanisme, déclinées en sous-destinations, caractérisent la fonction ou l'usage d'un bâtiment ou d'un terrain et peuvent être régies, à ce titre, par des règles distinctes. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés disposer de la même destination que le local principal. [L'arrêté n°0274-2016 du 10 novembre 2016 \(mis à jour le 25 mars 2023\)](#) et les [articles R. 151-27](#) et [R. 151-28](#) du Code de l'Urbanisme déterminent les cinq destinations et vingt-trois sous-destinations, dont le champ d'application fait l'objet de clarifications par le présent règlement.

1 - Exploitation agricole et forestière

>> Exploitation agricole

Construction destinée à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel et des récoltes, à l'élevage des animaux, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de [l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme](#).

>> Exploitation forestière

Construction et entrepôt, notamment de stockage du bois, des véhicules et machines, permettant l'exploitation forestière.

2 - Habitation

>> Logement

Construction destinée au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination Hébergement.

Cette sous-destination recouvre les maisons individuelles et les immeubles collectifs, les résidences démontables (ex. les yourtes), les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme (limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes), les meublés de tourisme qui ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts (au moins 3 prestations parmi : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception de clientèle).

>> Hébergement

Construction destinée à l'hébergement d'un public spécifique dans des résidences ou foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3 - Commerce et activités de service

>> Artisanat et commerce de détail

Construction destinée aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services. Construction commerciale avec surface de vente, destinée à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposés à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Cette sous destination recouvre notamment les activités telles que les boulangeries, fleuristes, épiceries, magasins de vente et de réparation de cycles..., ainsi que ce qui est communément appelé « drives piétons » intégrés à un lieu de vente pour les produits commandés par voie télématique.

>> Restauration

Construction destinée à la restauration sur place avec accueil d'une clientèle, pouvant également offrir un service complémentaire de vente à emporter.

L'accessoire se rattachant au principal, le service complémentaire de vente à emporter ne doit pas

constituer l'activité principale de l'établissement, auquel cas celui-ci sera requalifié en cuisine dédiée à la vente en ligne.

>> Commerce de gros

Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

>> Activité de service avec accueil d'une clientèle

Construction destinée à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestations de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi qu'à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service, qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers : assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa.

>> Cinéma

Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle à titre commercial.

>> Hôtels

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services au sens du code général des impôts.

>> Autres hébergements touristiques

La sous-destination Autres hébergements touristiques recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics

>> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Construction destinée à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.

Cette sous-destination inclut notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public et aux bureaux des organismes délégataires d'un service public administratif (ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial.

>> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Construction d'équipements collectifs de nature technique ou industrielle.

Cette sous-destination inclut notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles de production d'énergie.

>> Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Équipement d'intérêt collectif destiné à l'enseignement et établissement destiné à la petite enfance, équipement hospitalier, équipement collectif accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Cette sous-destination inclut notamment les établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques.

Au sens du présent règlement, les jardins familiaux et de loisirs, les crèches et maisons d'assistantes maternelles, de même que les cimetières

et équipements funéraires hors activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle relèvent de cette catégorie.

>> Salles d'art et de spectacle

Construction destinée aux arts et activités créatives et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Cette sous-destination inclut notamment les salles de concert, les théâtres, les opéras...

>> Équipements sportifs

Équipement d'intérêts collectifs destiné à l'exercice d'une activité sportive.

Cette sous-destination inclut notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

>> Lieux de culte

Construction répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

>> Autres équipements recevant du public

Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

5 - Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

>> Industrie

Construction destinée à l'activité extractive du secteur primaire, à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire et aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

>> Entrepôt

Construction destinée à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens (sans surface de vente), aux points permanents de livraison et aux points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Cette sous destination recouvre notamment les notions de « drives » et « dark stores » pour les achats en ligne et de « data-centers » pour les centres de données.

>> Bureau

Construction fermée au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinée notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Cette sous-destination recouvre notamment les sièges sociaux des entreprises privées et les établissements assurant des activités de gestion.

>> Centre de congrès et d'exposition

Construction destinée à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cette sous-destination inclut notamment les constructions de grandes dimensions : les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, etc.

>> Cuisine dédiée à la vente en ligne

Construction destinée à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place (communément appelées « dark kitchens »).

Le changement de destination ou de sous-destination consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations ou des vingt et une sous-destinations définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Ce changement de destination n'est possible que dans le respect des destinations autorisées dans la zone et de l'ensemble des règles du règlement. Le changement de destination ou de sous-destination, selon les cas de figure, est soumis à autorisation d'urbanisme préalable.

LÉGENDE ET ILLUSTRATIONS

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain sont complétées de schémas illustrant ou précisant la portée des règles notamment métriques. Il est rappelé qu'en cas de conflit d'interprétation, la règle écrite prévaut sur son illustration.

Sauf exception, les illustrations et textes de couleur « **bleue** » indiquent les références à partir desquelles les règles sont appréciées, telles que les alignements, bâtiments existants, etc.

Sauf exception, les illustrations et textes de couleur « **orange** » représentent les projets de construction pour lesquels les règles sont appréciées ou les volumes constructibles, tels que les hauteurs maximales, etc.

Les textes de couleur « **noire** » apportent des indications, notamment métriques.

H : hauteur

D : distance

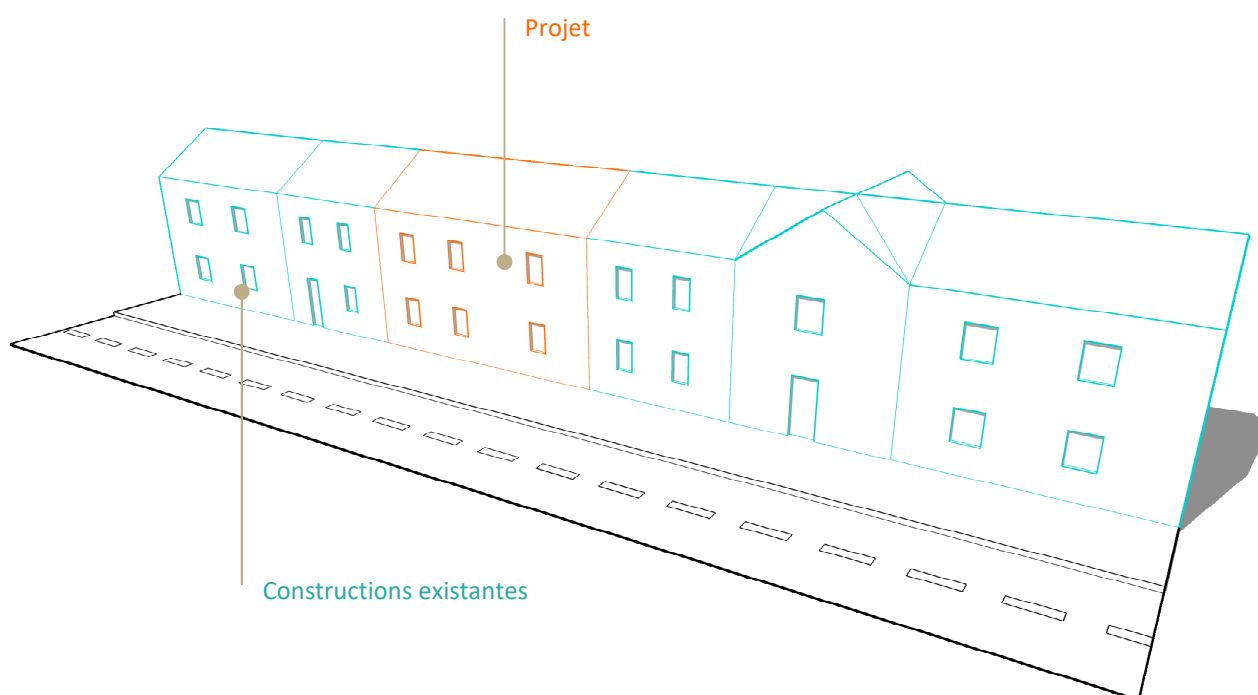
OAP : orientation d'aménagement et de programmation

SP : surface de plancher

m² : mètre carré

Les insertions *italiques sur fond sombre* constituent des rappels de la réglementation applicable, indépendamment de celle du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.

Les termes soulignés font l'objet de définitions particulières au sens du PLUM (Cf. lexique)



Projet

Constructions existantes

DISPOSITIONS COMMUNES

COMBINAISON DES DISPOSITIONS COMMUNES, DES RÈGLEMENTS DE ZONES

CHAPITRE 1 - DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

CHAPITRE 2 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

CHAPITRE 3 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE

CHAPITRE 4 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

DISPOSITIONS COMMUNES

COMBINAISON DES DISPOSITIONS COMMUNES, DES RÈGLEMENTS DES ZONES ET DES AUTRES PRESCRIPTIONS

1. Les règles déterminées par les dispositions communes s'appliquent à toutes les zones du règlement, sauf indication contraire.
2. Elles fixent également les outils graphiques utilisés au plan de zonage et les règles qui leur sont spécifiquement applicables.

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES
Cœurs d'îlots
Franges agricoles ou paysagères
Jardins familiaux et partagés
Parcs et jardins
Boisements urbains et <u>espaces d'ornement</u>
Espaces boisés classés
Linéaires boisés
Arbres et alignements d'arbres protégés
Zones humides et d'équipements hydrauliques
Zones non aedificandi
Éléments bâtis remarquables
Cônes de vue et perspectives majeures
Linéaires commerciaux protégés
Secteurs de mixité sociale
Secteurs de stationnement > 3 mois
Emplacements réservés
Servitudes de constructibilité limitée
Secteurs de transport public collectif (DC-3.7.6)

3. Elles fixent en outre les indices associés aux zones et secteurs et les règles qui leur sont spécifiquement applicables.

INDICES	VOCATION
TMIN1	Secteurs de taille minimale de <u>logements</u> N°1
TMIN2	Secteurs de taille minimale de <u>logements</u> N°2
-PC	Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est partiellement subordonnée à des conditions de surface minimale
-NC	Zone dont l'ouverture à l'urbanisation n'est pas subordonnée à des conditions de surface minimale

4. Le règlement de la zone complète ou le cas échéant se substitue aux règles définies par les dispositions communes, y compris à ses secteurs, sauf mention contraire.
5. Les règles du secteur complètent ou le cas échéant se substituent au règlement de la zone de manière expresse.
6. Les règles issues des cahiers communaux complètent ou le cas échéant se substituent aux dispositions du règlement commun, de zone ou de secteur.
7. Dans le cas où le terrain est situé dans le périmètre opérationnel d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle et/ou est concerné par les prescriptions générales d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique, tout projet d'aménagement de construction, de travaux ou d'installation doit être compatible avec ces orientations.
8. Dans le cas d'un lotissement ou celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le PLUM est apprécié à chaque lot issu de la division, qu'il soit bâti ou non, à l'exclusion des voies de desserte.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE DC-1.1 / LES OUTILS GRAPHIQUES DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

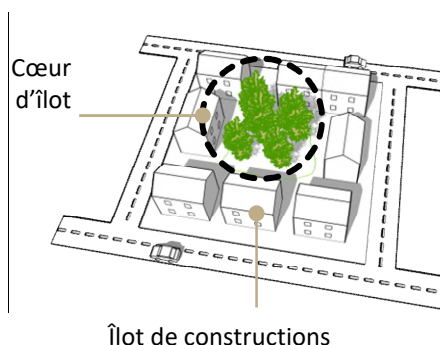
Le présent article définit les outils graphiques de protection environnementale utilisés au plan de zonage ainsi que les dispositions réglementaires afférentes. A l'intérieur de ces prescriptions graphiques, toutes les affectations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières limitativement définies ci-après et, hors espaces boisés classés, des travaux, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics.

>> ARTICLE DC-1.1.1 / LES CŒURS D'ÎLOT

Au sein des périmètres des cœurs d'îlot, sont seulement admis :

1. les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
2. les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et 3,5 m de haut, à compter de l'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;
3. les piscines, dont la margelle imperméable n'excède pas 1 m de large ainsi que les installations qui leur sont indispensables : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc. ;
4. les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ;
5. les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;
6. les clôtures ajourées.

Fig. 1 - schéma de principe d'un cœur d'îlot

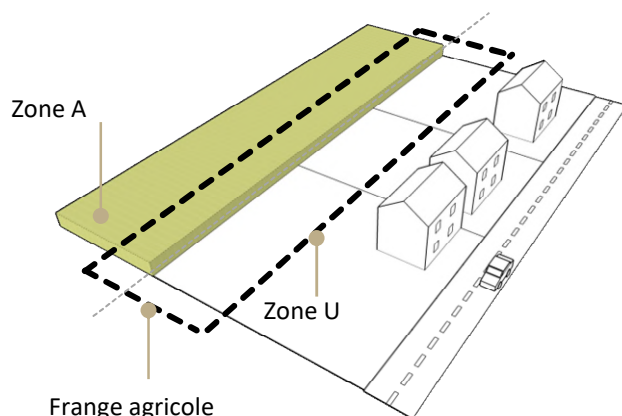


>> ARTICLE DC-1.1.2 / LES FRANGES AGRICOLES OU PAYSAGÈRES

Au sein des périmètres des franges agricoles ou paysagères, pour leur partie **en zone U**, sont seulement admis :

1. les travaux et changements de destination des constructions existantes ;
2. les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et 3,5 m de haut, à compter de l'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;
3. les piscines, dont la margelle imperméable n'excède pas 1 m de large ainsi que les installations qui leur sont indispensables : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc. ;
4. les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, potagers, etc. ;

Fig. 2 - schéma de principe d'une frange agricole (transposable à celui des franges paysagères).



Au sein des périmètres des franges agricoles ou paysagères, pour leur partie **en zones A ou N**, sont seulement admis :

1. les installations et les constructions de type tunnels ou serres tunnels ;
2. les dispositifs d'irrigation.

Au sein des périmètres des franges agricoles ou paysagères, **en zones U, A ou N**, sont admis :

1. les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;
2. les clôtures ajourées.

>> ARTICLE DC-1.1.3 / LES JARDINS FAMILIAUX ET PARTAGÉS

Au sein du périmètre des jardins familiaux et partagés, sont seulement admis :

1. les travaux, installations et aménagements nécessaires à la gestion quotidienne des parcelles jardinées, à l'accueil du public, aux circulations douces ;
2. les clôtures ajourées ;
3. les abris légers et coffres de remisage des outils dans les limites suivantes :

Pour les parcelles jardinées de plus de 80 m ²	soit un abri de jardin de 5 m ² d'emprise au sol maximale et de moins de 3 m de haut
	soit un abri mutualisé au maximum 25 m ² d'emprise au sol par tranche minimale de 5 parcelles
Pour les parcelles jardinées de moins de 80 m ²	1 coffre par jardin ne constituant pas de surface de plancher

>> ARTICLE DC-1.1.4 / LES PARCS ET JARDINS

Au sein des périmètres des parcs et jardins, sont seulement admis :

1. les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que les extensions de bâtis existants ;
2. les équipements d'intérêt collectif et services publics, y compris les services connexes et les dispositifs techniques concourant à l'animation du site (de type restauration, kiosque, antenne, etc. ...) ;
3. les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;
4. les bassins d'ornement et clôtures.

>> ARTICLE DC-1.1.5 / LES BOISEMENTS UR-BAINS, ESPACES D'ORNEMENT

Au sein du périmètre des boisements urbains, et des espaces d'ornement sont admis :

- 1.les travaux d'entretien et changements de destination des constructions existantes ;
- 2.les aménagements légers et les installations récréatives : bassins, piscines, aires de jeux, abris vélos, cheminements doux ou les installations utilitaires : sanitaires, bacs de compostage, etc. ;
- 3.les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;
- 4.les clôtures ajourées.

>> ARTICLE DC-1.1.6 / LES ESPACES BOISÉS CLASSES

- 1.Ce classement concerne les espaces boisés, forêts, haies, arbres d'alignement ou arbres remarquables, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier. En vertu 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 qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

>> ARTICLE DC-1.1.7 / LES LINÉAIRES BOISÉS

Au sein des linéaires boisés, sont admis :

- 1.toutes les occupations et utilisations du sol dans la limite de 20 % de la longueur du linéaire, avec un minimum de 4 m lorsque le terrain présente un linéaire de moins de 20 m, sur une profondeur minimale de 10 m, comptée perpendiculairement à ce linéaire ;
- 2.les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à

l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;

- 3.les clôtures ajourées.

>> ARTICLE DC-1.1.8 / LES ARBRES ET ALIGNEMENTS D'ARBRE PROTÉGÉS

- 1.Dans un rayon de 10 m autour du pied d'un arbre ou de chaque arbre d'un alignement repérés par les documents graphiques sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers (aires de jeux, abris, cheminements doux, bacs de compostage, etc.).
- 2.Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente.

>> ARTICLE DC-1.1.9 / LES ZONES HUMIDES ET D'ÉQUIPEMENTS HYDRAULIQUES

Au sein des périmètres des zones humides et d'équipements hydrauliques sont admis :

- 1.les travaux, changements de destination et extensions des constructions existantes ;
- 2.les annexes légères de type cabanons de jardin, sans fondations, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et 3.5 m de haut à compter de l'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;
- 3.les aménagements légers et les installations liés à un usage récréatif : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, mobiliers divers, bacs de compostage, etc. ;
- 4.les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces ;
- 5.les travaux de gestion des risques de crue ou de ruissellement ou de rétablissement de réseaux hydrographiques endommagés, à l'exception de

tous autres travaux de comblement ou modification du profil hydraulique et de la végétation des plans d'eau naturels, permanents, temporaires ou intermittents ;

6. les constructions édifiées au-delà d'une distance de 10 m calculée à partir du haut de la berge d'un plan ou d'un cours d'eau naturel. Dans cette ceinture de 10 m, la végétation naturellement présente doit être conservée ;
7. Les constructions, les aménagements et les installations techniques concourant au bon fonctionnement des bassins et zones humides artificiels créés pour les besoins de gestion des eaux de pluie ou d'incendie ;
8. Les clôtures ajourées.

En application des articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme, tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUM a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à un permis.

>> ARTICLE DC-1.1.10 / LES ZONES NON AEDIFICANDI

Dans les zones non aedificandi, qui fixent des distances d'éloignement aux sources diverses de nuisances ou de risques, sont admis :

1. les travaux d'entretien et de changement de destination des constructions existantes réduisant l'exposition aux risques ;
2. les aménagements divers et les installations de type stationnements, réseaux, y compris les

voies routières, et les travaux de prévention des risques, d'entretien, et de gestion écologique de ces espaces ;

3. les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens, suivis par une replantation équivalente ;
4. les aménagements et dispositifs de production d'énergie renouvelable sous réserve de ne pas accentuer le risque ;
5. les bâtiments d'exploitation agricole ;
6. les clôtures ajourées, à l'exception des secteurs de nuisances sonores où les clôtures pleines sont aussi admises ;

Lorsque la zone non aedificandi matérialise, une distance de reçu prescrite à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, sont admis :

1. les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
2. les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3. les bâtiments d'exploitation agricole,
4. aux 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.
5. l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

■ ARTICLE DC-1.2 / LES OUTILS GRAPHIQUES DE PROTECTION PATRIMONIALE

Le présent article définit les outils graphiques d'identification et de protection du patrimoine bâti remarquable ainsi que les dispositions réglementaires générales afférentes.

>> ARTICLE DC-1.2.1 / LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES

1. Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation ou de dénaturation, à l'exception des démolitions justifiées par l'urgence en raison des risques sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens, suivis d'une reconstruction à l'identique.
2. Les cahiers communaux comportent la liste de ces éléments bâtis remarquables classés selon des typologies et des intentions de protection définies par l'OAP patrimoine. Ils contiennent en outre des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.
3. Les constructions, travaux, aménagements, installations et plantations compris dans le champ de vision d'un élément bâti pourront être interdits ou n'être autorisés que sous le respect de prescriptions particulières si leur aspect, leur architecture, leur implantation ou leur dimension est de nature à altérer, masquer ou à porter atteinte la mise en valeur de l'élément bâti protégé.

>> ARTICLE DC-1.2.2 / LES CÔNES DE VUES ET PERSPECTIVES MAJEURES

1. Au sein des cônes de vues et perspectives majeures, repérés aux documents graphiques, les constructions sont autorisées sous réserve de maintenir l'ouverture de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager mis en perspective.
2. Toute construction ou installation nouvelle projetée dans le champ d'un cône de vue ou d'une perspective majeure ne doit pas conduire à dépasser significativement de la ligne d'horizon et ainsi à faire obstacle ou à altérer la vue protégée.
3. Les constructions, travaux, aménagements, installations et plantations pourront être interdits ou n'être autorisés que sous le respect de prescriptions particulières si leur aspect, leur architecture ou leur dimension est de nature à altérer ou à porter atteinte aux grands paysages et vues lointaines.

■ ARTICLE DC-1.3 / LES OUTILS GRAPHIQUE FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le présent article définit les outils utilisés au plan de zonage favorisant la diversité et le maintien des fonctions commerciales ainsi que la diversité des logements.

>> ARTICLE DC-1.3.1 / LES LINÉAIRES COMMERCIAUX PROTÉGÉS

Les linéaires commerciaux protégés correspondent à l'intégralité des rez-de-chaussée repérés aux documents graphiques, destinés à renforcer l'offre commerciale de proximité, y compris en cas de reconstruction.

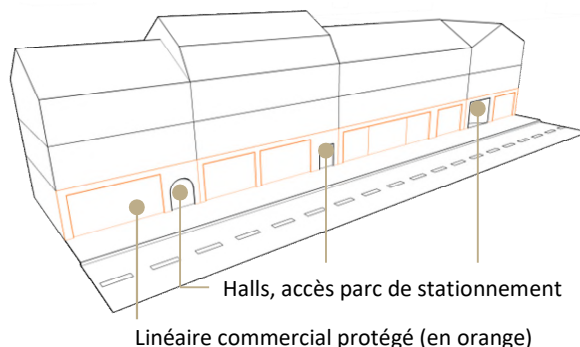
1. Les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Hébergement hôtelier et touristique », « Activités de services

accueillant une clientèle », « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « Locaux techniques des administrations publiques » sont autorisées.

Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

2. Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux parties communes des constructions telles que hall d'entrée, accès aux parcs de stationnement, aux locaux techniques, locaux de gardiennage, etc.

Fig. 3 - linéaires commerciaux protégés



>> ARTICLE DC-1.3.2 / LES TAILLES MINIMALES DE LOGEMENT

1. Dans les secteurs indicés « TMIN1 », toute construction nouvelle, sauf programme de résidence gérée de type seniors, étudiants, affaires, tourisme, etc. ou de logements sociaux, doit comporter plus de 55 % de logements supérieurs au type 2 (T2), arrondi au logement supérieur. Cette proportion est portée à 65 % dans les secteurs indicés « TMIN2 ».

2. Lors de toute opération sur une construction existante conduisant à créer une unité d'habitation, notamment par subdivision de surface, extension, ou changement de destination, il est imposé que :

- 50 % minimum des logements dispose d'une surface de plancher de 65 m² ou plus ;
- les logements restants disposent d'une surface de plancher 30 m² minimum.

Pour les opérations de restructuration de locaux vacants conduisant à la création de plus de 20 logements, il sera appliqué les règles relatives aux constructions nouvelles.

>> ARTICLE DC-1.3.3 / LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

1. Les secteurs délimités par les documents graphiques en application du présent article doivent comporter, selon le cas, un pourcentage minimal ($\geq$) ou maximal ($\leq$) de logements locatifs sociaux, lors de la réalisation d'un programme comportant 5 logements ou plus.

>> ARTICLE DC-1.3.4 / PÉRIMÈTRES DE STATIONNEMENT DES CARAVANES ET DES RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

1. Les secteurs délimités par les documents graphiques en application du présent article peuvent accueillir le stationnement de caravanes et de résidences démontables pour l'habitat permanent de leurs utilisateurs pendant une période continue ou discontinue de plus de trois mois.
2. En dehors de ces périmètres délimités, le stationnement des caravanes supérieur à 3 mois n'est pas autorisé.

ARTICLE DC-1.4 / LES AUTRES OUTILS GRAPHIQUES RÉGLEMENTANT L'USAGE DES SOLS

Le présent article définit les outils graphiques, utilisés au plan de zonage limitant l'exercice du droit à construire dans l'attente d'un projet.

>> ARTICLE DC-1.4.1 / LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

1. En application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les terrains délimités par les documents graphiques et réservés à la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général ne peuvent pas faire l'objet d'aménagements, d'installations ou de constructions de quelque nature, à l'exception de ceux qui sont conformes à la destination de l'emplacement réservé.

2. Les terrains délimités par les documents graphiques peuvent être réservés :

- aux voies et ouvrages publics ;
- aux installations d'un d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation de programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale

La liste, les objets et les bénéficiaires de ces emplacements réservés sont répertoriés à l'annexe I du présent règlement.

>> ARTICLE DC-1.4.2 / LES SERVITUDES DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

1. Les secteurs délimités par les documents graphiques, sur lesquels est instituée une servitude de constructibilité limitée prise en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, ne peuvent faire l'objet d'aucune installation ni d'aucune construction d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement pour une durée maximale de 5 années à compter de l'institution de cette servitude.

2. Les secteurs concernés par une servitude de constructibilité limitée, les seuils à partir desquels la servitude s'applique ainsi que sa date d'entrée en vigueur figurent à l'annexe II du présent règlement.

3. Les travaux d'adaptation, de changement de destination, de mise aux normes et de réfection des constructions existantes sont autorisés, ainsi que les extensions limitées à 25 m² d'emprise au sol, à compter de la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022.

■ ARTICLE DC-1.5 / OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

Les occupations des sols et travaux suivants sont interdits :

1. les installations, ouvrages, travaux divers, aménagements et affectations des sols liés ou assimilables à une destination ou une sous-destination interdite par le règlement particulier de zone, ou dont les conditions d'autorisation, précisées par le règlement particulier de la zone, ne sont pas réunies ;
2. les installations, ouvrages, travaux divers, aménagements et affectations des sols non expressément autorisés par le présent règlement dans le périmètre d'application d'une prescription graphique.
3. les installations, ouvrages, travaux divers, aménagements, activités et affectations des sols nouveaux susceptibles de générer des sources de nuisances, de risques ou de pollution incompatibles avec leur environnement proche, qu'ils soient soumis ou non à l'accomplissement de formalités administratives préalables.
4. l'ouverture et l'exploitation de carrières en dehors des secteurs qui les prévoient.

■ ARTICLE DC-1.6 / OCCUPATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition :

1. que leur réalisation soit liée aux affectations ou utilisations des sols admises par la zone dans laquelle ils se situent ;
2. qu'ils soient directement nécessaires à la mise en œuvre de travaux de construction ou d'aménagement autorisés ;
3. qu'ils correspondent à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
4. qu'ils soient menés en perspective ou en accompagnement de travaux d'ouvrages ou d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagement d'espaces publics ;
5. qu'ils contribuent à la mise en valeur des paysages, des sites ou de vestiges archéologiques ;
6. qu'ils soient liés à la gestion écologique d'un espace ou participent à la réduction de nuisances (merlons, etc.).

■ ARTICLE DC-1.7 / OCCUPATIONS DES SOLS LIMITÉES DANS LA PROFONDEUR DES UNITÉS FONCIÈRES

Sans préjudice des autres règles fixées par le PLUM, les règlements particuliers des zones peuvent définir des règles de constructibilité différentes à l'intérieur ou au-delà de bandes dont ils définissent également la profondeur.

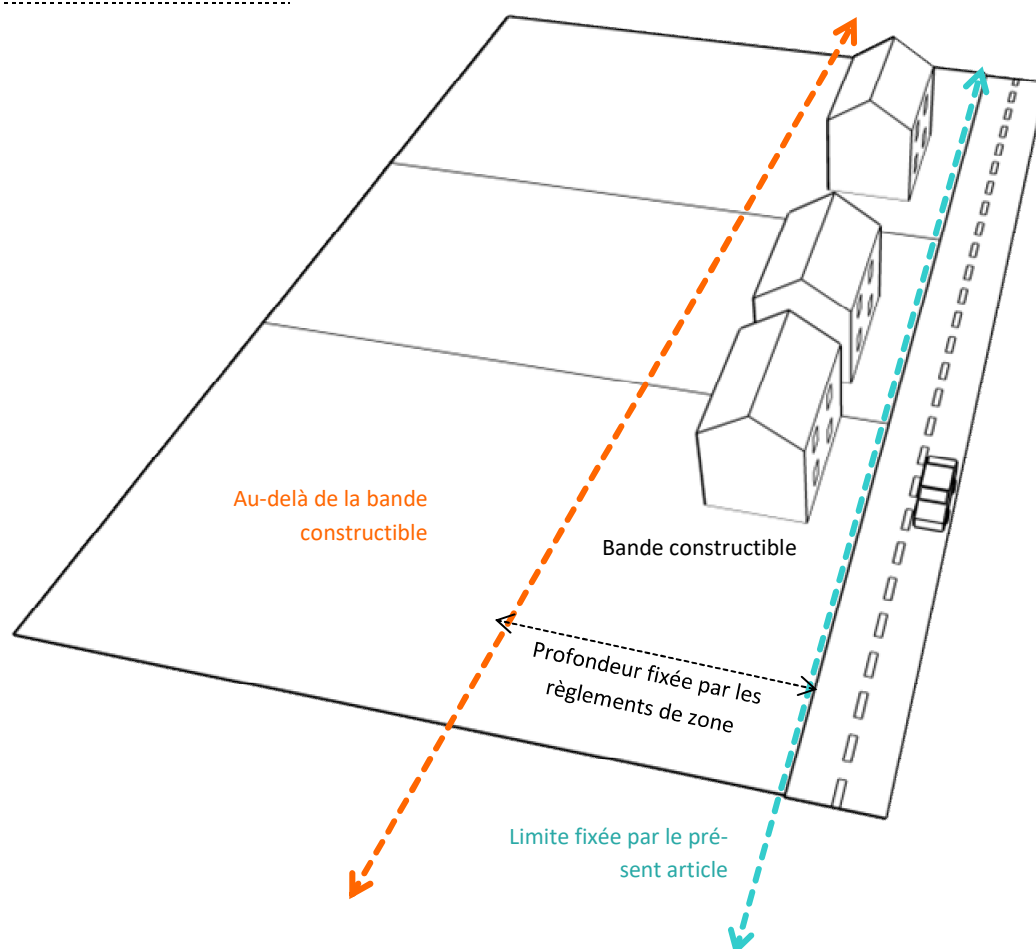
La profondeur des bandes de constructibilité est calculée perpendiculairement à partir des limites suivantes :

1. la limite de voie existante ouverte à la circulation générale ;

la limite d'un emplacement réservé pour création ou élargissement d'une voie ;

la limite d'une autre voie à aménager dont la création est autorisée préalablement ou concomitamment aux constructions qu'elle est destinée à desservir et permettant un maillage viaire ouvert à la circulation générale.

Fig. 4 - bandes de constructibilité



VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

■ ARTICLE DC-2.1 / MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLES

>> ARTICLE DC-2.1.1 / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Les règles d'implantation et de hauteur des constructions sont fixées par le règlement, détaillées par les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant.
2. Il est rappelé que dans le cas d'un lotissement ou celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le PLUM est apprécié à chaque lot issu de la division, qu'il soit bâti ou non, à l'exclusion des voies de desserte.

>> ARTICLE DC-2.1.2 / IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS AU REGARD DU BÂTI ENVIRONNANT

Afin que l'implantation et la volumétrie des constructions tiennent compte du contexte urbain et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement de zone, peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

1. afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions et la morphologie urbaine environnante (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué ou d'une organisation urbaine particulière ;
2. afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière, une topographie accidentée, une situation en fort décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ;

3. afin de maintenir ou d'améliorer le fonctionnement des emprises publiques et des voies situées à proximité du projet, tels que le maintien des alignements d'arbres, la continuité de la circulation des piétons ou du passage des cyclistes, l'usage du mobilier urbain (quais de bus, etc.) ;
4. dès lors qu'une construction située sur les parcelles contiguës du terrain d'assiette du projet est implantée selon un recul différent de celui imposé par la règle générale, une implantation en harmonie avec cette construction peut être imposée ou admise afin d'inscrire le projet en continuité de l'implantation existante ;
5. dans le cas de travaux d'extension d'une construction existante non conforme aux dispositions du règlement particulier de la zone, une implantation avec un recul égal au recul de la construction existante est admise dans le respect d'une harmonie d'ensemble des constructions, sous réserve de l'application du 1 du même article.

>> ARTICLE DC-2.1.3 / IMPLANTATION ALTERNATIVE AU REGARD DE LA NATURE DU PROJET

1. Pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 50 cm maximal est autorisé sous réserve de ne pas altérer les principes d'implantation des ensembles homogènes.
2. Les bassins des piscines et leur abri amovible de moins de 1,80 m de haut doivent observer un retrait minimal d'1,50 m des limites séparatives ou limites d'emprises publiques ou limites de voies.
3. Les constructions des services publics ne sont pas soumises au respect des règles d'implantation lorsque les normes et sujétions particulières liées aux missions d'intérêt général l'exigent.

■ ARTICLE DC-2.2 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder la valeur résultant du pourcentage figurant au plan des emprises aux sols rapporté à la superficie du terrain.
2. L'emprise au sol des constructions des services publics n'est pas réglementée afin de répondre aux normes et sujétions particulières liées aux missions d'intérêt général.

■ ARTICLE DC-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les bandes et règles d'implantation, en tout point de la construction et de l'installation, sont fixées à partir :

1. soit de la limite de voie existante ouverte à la circulation générale ;
2. soit de la limite d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ;
3. soit de la limite d'une voie à aménager dont la création est autorisée préalablement ou concomitamment aux constructions qu'elle est destinée à desservir et permettant un maillage viaire ouvert à la circulation générale ;
4. soit de la limite de fait d'une voie, délimitée notamment par les clôtures, dans le cas de venelles ouvertes à la circulation générale.

Fig. 5 - Voie de maillage créée à l'occasion d'une opération de construction

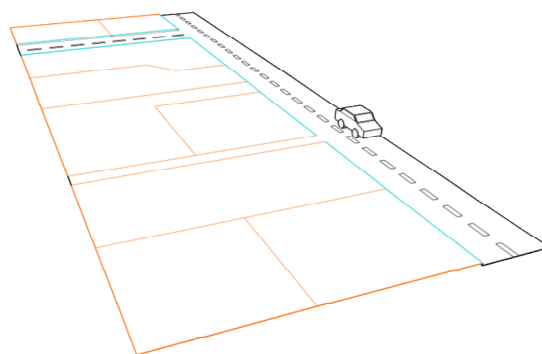


■ ARTICLE DC-2.4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation, en tout point de la construction et de l'installation, sont appréciées à partir de :

1. soit la limite séparative ou la limite d'emprise publique autre que les voies ;
2. soit la limite d'une voirie non ouverte à la circulation générale ;
3. soit la limite de fait représentée notamment par les clôtures d'une venelle non ouverte à la circulation générale.

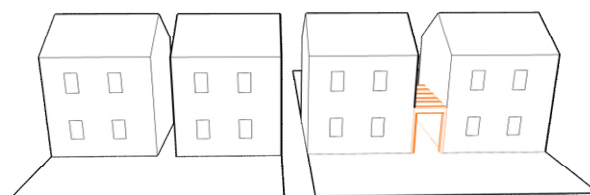
Fig. 6 - Repérage des limites séparatives (orange) et des alignements (bleu)



■ ARTICLE DC-2.5 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

1. Les règles d'implantation des constructions sur une même propriété s'appliquent aux constructions non contigües, hors piscines.
1. Les éléments rapportés ou démontables de type pergolas, abris, carports ou tonnelles, etc. ne constituent pas une contigüité entre deux constructions.

Fig. 7 - Constructions non contigües



■ ARTICLE DC-2.6 / LIMITATION DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

Indépendamment des limitations des hauteurs résultant des règles d'implantations, la hauteur maximale des constructions et des installations est définie par les règles cumulatives ci-dessous. Lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation contiennent des dispositions relatives à la hauteur des constructions, celles-ci complètent l'application du présent chapitre.

>> ARTICLE DC-2.6.1 / POINT BAS À PARTIR DUQUEL SE CALCULE LA HAUTEUR

1. La hauteur maximale des constructions et des installations est fixée graphiquement par le plan des hauteurs et est exprimée en mètres (m).
2. La hauteur maximale s'apprécie en tout point de la construction ou de la façade avec le point bas, rue ou terrain naturel, qui lui est perpendiculaire par rapport au plan horizontal.
3. Lorsque la construction est édifiée à l'alignement de la voie, la hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre la rue et le point le plus élevé du faîtage, de l'égout ou de l'installation, suivant le cas.
4. Lorsque la construction est édifiée en recul des voies, la hauteur maximale correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel existant avant tous travaux et le point le plus élevé du faîtage, de l'égout ou de l'installation, suivant les cas.

>> ARTICLE DC-2.6.2 / POINT HAUT À PARTIR DUQUEL SE CALCULE LA HAUTEUR

1. Le plan des hauteurs fixe une valeur dans les zones qu'il définit, correspondant à la hauteur maximale de la construction ou de l'installation à son point le plus élevé, soit au sommet du faîtage ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
2. Le cas échéant, le plan des hauteurs peut fixer une valeur de hauteur maximale de la façade à son point le plus haut, soit à l'égout du toit. En ce cas, un dépassement maximal d'1,2 m de haut, au-delà de cette limite d'égout, est admis pour les acrotères des toitures terrasses.
3. Il ne peut pas être aménagé plus d'1 niveau de plancher sous combles, entre l'égout du toit et son faîtage.

Fig. 8 - Points de référence de la hauteur des constructions à l'alignement des voies

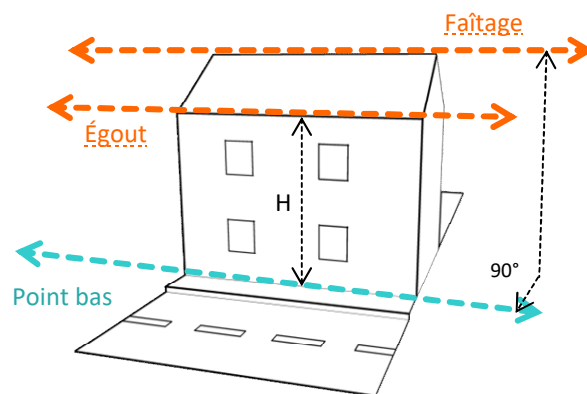


Fig. 9 - Points de référence de la hauteur des constructions en recul des voies

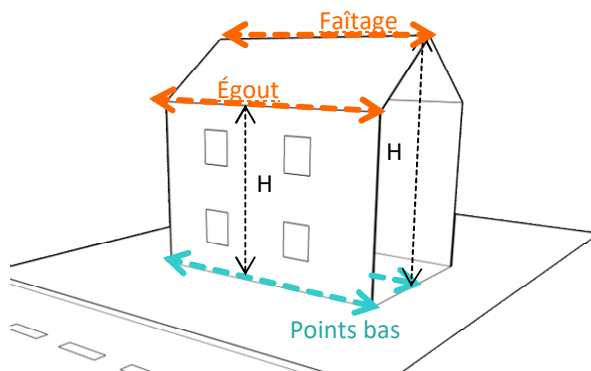


Fig. 10 - Hauteur maximale des acrotères en cas de limitation des hauteurs de façades

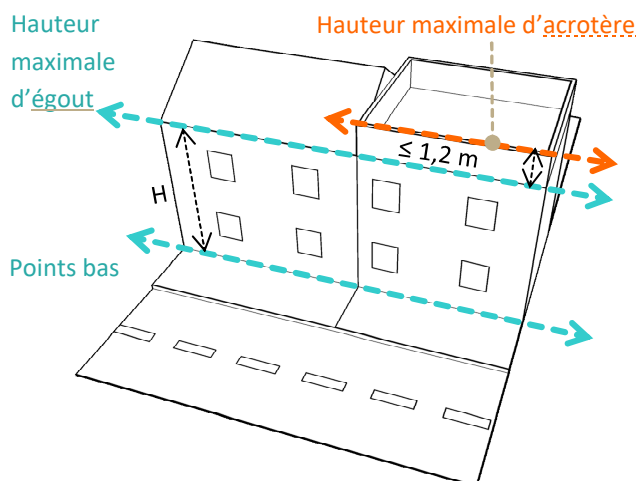


Fig. 11 - Limitation du nombre de planchers habitables sous combles

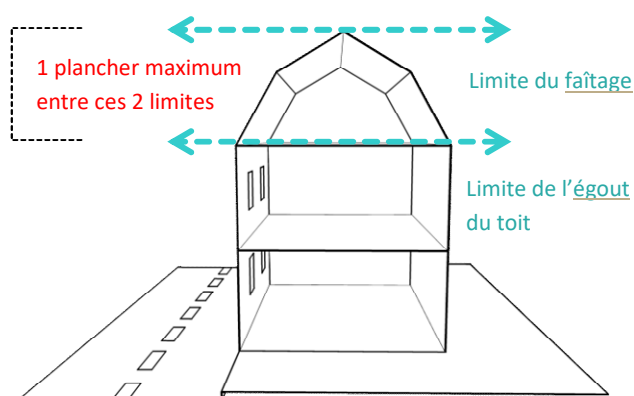
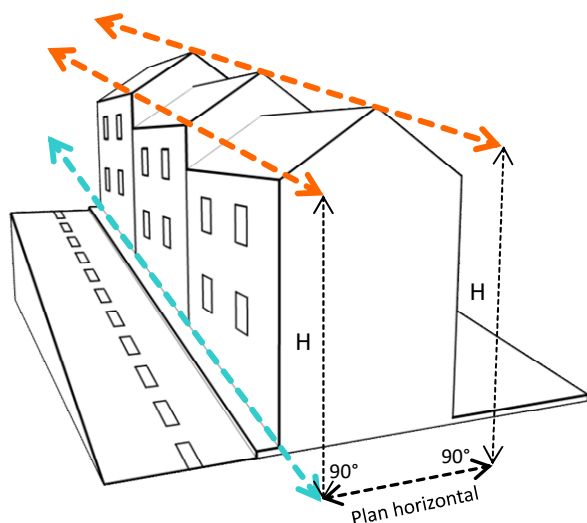


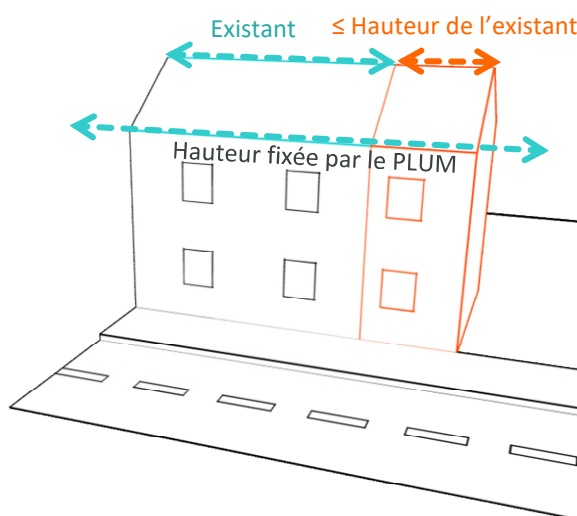
Fig. 12 - Application des règles de hauteur à des terrains en pente



>> ARTICLE DC-2.6.3 / PRINCIPES GÉNÉRAUX DE DÉPASSEMENT DES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

1. Les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas les règles de hauteur peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.
2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales, les cheminées et installations de production d'énergie renouvelable ainsi que les ouvrages techniques de hauteur limitée ou de faible emprise (trappes, blocs-clim, émergences d'ascenseur, etc.), lorsque ces derniers ne sont pas visibles depuis la rue.
3. Les antennes de télécommunication de moins de 3 m de haut sont admises, sous réserve que leur impact paysager soit compatible avec la qualité du site ou qu'elles fassent l'objet d'un camouflage adapté.

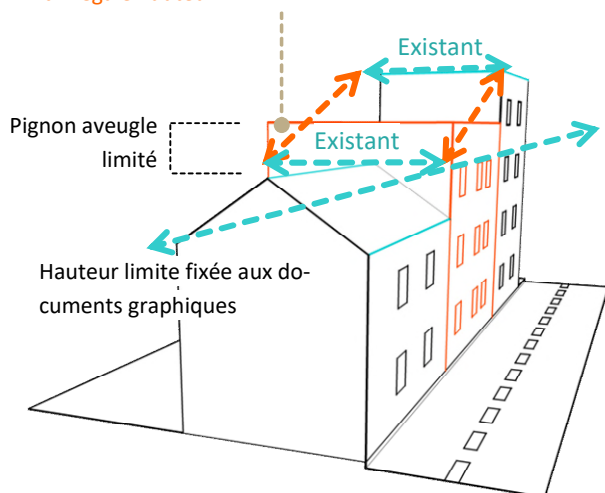
Fig. 13 - Dépassement de hauteur maximale autorisé en cas d'extension



4. Lorsque la construction est édifiée en contiguïté d'un bâtiment ou d'un mur voisins, un dépassement de la hauteur maximale est admis jusqu'à la hauteur du bâtiment ou du mur voisins, sous réserve que ce dépassement s'inscrive dans le profil de ce bâtiment ou de ce mur et qu'il ne crée pas, depuis la rue, de rupture d'échelle avec les bâtiments situés sur les autres limites séparatives latérales, ni de façade aveugle trop importante.

Fig. 14 - Dépassement de hauteur autorisé en contiguïté de constructions ou de murs existants

Dépassement autorisé dans la mesure où il permet d'atténuer les ruptures d'échelle entre deux bâtiments existants d'inégale hauteur



5. Le dépassement des hauteurs maximales des constructions des services publics est autorisé lorsque les normes et sujétions particulières liées aux missions d'intérêt général l'exigent.

CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

42

■ ARTICLE DC-3.1 / ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS

1. L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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.
2. Afin d'entretenir, perpétuer et mettre en valeur les caractéristiques architecturales et les diverses ambiances paysagères du territoire, les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont précisées par les cahiers communaux, joints en annexe du présent règlement. Ils définissent, selon leur contexte, les règles relatives aux formes de toiture, matériaux de façade, aux éléments de clôtures, de serrurerie, à l'intégration des éléments techniques, etc.

■ ARTICLE DC-3.2 / PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX CLÔTURES

1. Les clôtures donnant sur les emprises publiques et voies devront être réalisées avec soin. Sont notamment interdits les plaques de béton préfabriquées, panneaux de bois et les éléments rapportés (bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).
2. Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces. Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de deux essences locales au minimum.
3. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des terrains par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de

construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade.

4. Leur aspect doit être intégré discrètement aux clôtures et constructions, selon les règles de composition fixées par les cahiers communaux.

■ ARTICLE DC-3.3 / PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX FAÇADES

1. Toute intervention sur une façade doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire.

2. Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs ne dévalorisant pas le caractère, notamment patrimonial, des constructions, ni leur intégration dans leur environnement.

3. Les opérations de ravalement de façade doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, devantures, couvertures, etc.

4. Sauf en cas d'impossibilité technique, les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.

5. La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.

6. Les travaux sur façade doivent permettre d'intégrer les dispositifs et les installations techniques, sans pose d'éléments extérieurs rapportés, incompatibles avec le caractère de l'édifice. Les modénatures des façades à l'alignement ne doivent pas faire obstacle à l'accroche de dispositifs d'éclairage public

7. Les travaux d'entretien courant, tels que les mises en peinture, y compris à l'identique de l'existant, pourront être interdits s'ils ont pour effet de contrevenir aux dispositions précédentes.

■ ARTICLE DC-3.4 / PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX DEVANTURES COMMERCIALES

1. Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec les dimensions et la composition de la façade dans laquelle elles s'intègrent, sans masquer les éléments décoratifs architecturaux.

2. Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la façade et doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

3. Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs constructions contiguës, les limites de ces constructions doivent être marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, descente de charge, joint creux, gouttières, etc.).

4. Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti.

5. Sauf impossibilité d'ordre technique ou architectural, les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie. Les dispositifs de protection doivent en outre privilégier une transparence visuelle maximale.

6. Les enseignes doivent être parfaitement intégrées et respecter les obligations du code de l'environnement et du Règlement Local de Publicité Métropolitain et ne constituer aucune gêne pour la circulation.

■ ARTICLE DC-3.5 / PRINCIPES GÉNÉRAUX RELATIFS AUX TOITURES

1. Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture.
2. Les autres dispositifs (antennes, panneaux solaires, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.
3. Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérents avec la composition de la façade.
4. Les matériaux de couverture doivent être choisis en harmonie avec l'environnement urbain.

■ ARTICLE DC-3.6 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, ESPACES DE DÉGAGEMENT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

>> ARTICLE DC-3.6.1 / PRINCIPES GÉNÉRAUX DU TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS

1. Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin tout particulier, afin de participer à l'insertion d'un projet dans son environnement, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu en prolongement de la construction et en conformité avec les prescriptions des cahiers communaux.
2. Les arbres d'alignement, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, plantées dans la logique paysagère de l'alignement préexistant, conformément aux dispositions du code de l'Environnement.
3. Afin d'atténuer les amplitudes climatiques, les arbres de haute et moyenne tige seront plantés à proximité des constructions, en cohérence avec leur capacité de développement, afin de générer un ombrage ou un effet brise-vent sur les façades exposées, hors zones d'aléas carrières et argiles.

>> ARTICLE DC-3.6.2 / DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX EMPRISES DE PLEINE-TERRE ET AU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Les dispositions suivantes s'appliquent dans les secteurs délimités sur les planches graphiques.

1. L'emprise de pleine-terre des parcelles ne peut être inférieure à la valeur résultant du

pourcentage figurant au plan des emprises de pleine-terre, rapporté à la superficie du terrain.

2. Par exception, les limites résultant des emprises de pleine-terre et du coefficient de biotope par surface ne s'appliquent pas aux constructions et installations des services publics et d'intérêt collectif, aux extensions de moins de 25 m², aux seuls bassins des piscines de moins de 40 m², les rampes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, ainsi qu'aux constructions annexes de moins de 25 m² d'emprise au sol et de moins de 3,5 m de haut, de type abris de jardin, etc.
3. Les surfaces non constructibles au titre des prescriptions graphiques : espaces boisés classés, cœurs d'ilot, franges paysagères ou agricoles, etc., peuvent être comptabilisées au titre des surfaces d'emprise de pleine-terre ou du coefficient de biotope par surface.
4. Peuvent déroger au présent article, concernant particulièrement les constructions annexes de moins de 25 m², les immeubles existants d'une capacité supérieure à 30 logements qui ne disposent pas d'un local poubelle ou vélo suffisant pour répondre aux besoins des habitants (non conforme aux règles des articles DC-3.7.3 et DC-3.7.6 du présent règlement pour les nouvelles constructions). Le local ne pourra pas excéder 10 % de la surface de l'emprise de pleine terre existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022.

>> ARTICLE DC-3.6.3 / DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPRISES DE PLEINE-TERRE

1. Les emprises de pleine-terre correspondent à la surface minimale de terrain devant être maintenue non artificialisée, en pleine-terre, plantée ou à planter, à raison d'un arbre pour 150 m², par tranche échue.
2. Elles ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, y compris enterrée, avec ou sans fondations, d'installations diverses et aménagements conduisant de fait à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol ou de développement de la végétation.
3. Les emprises de pleine-terre sont définies par un pourcentage fixé par les plans d'emprise appliqué à la surface du terrain selon la formule suivante : pleine-terre à réaliser = surface du terrain X % fixé aux documents graphiques.

>> ARTICLE DC-3.6.4 / DISPOSITIONS RELATIVES AU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

1. Lorsque la valeur d'emprise de pleine-terre fixée dans les conditions de l'article 3.6.3 peut être modulée selon un coefficient de biotope par surface, 1/3 de cette surface au maximum peut être aménagé soit sous la forme d'espaces de pleine-terre soit sous la forme de surfaces éco-aménagées.
2. Lorsqu'elles répondent aux caractéristiques techniques fixées ci-après, les surfaces éco-aménageables sont prises en compte, après application d'un coefficient de pondération lié à la valeur écologique de la surface, et selon la formule suivante : 1/3 d'emprise de pleine-terre

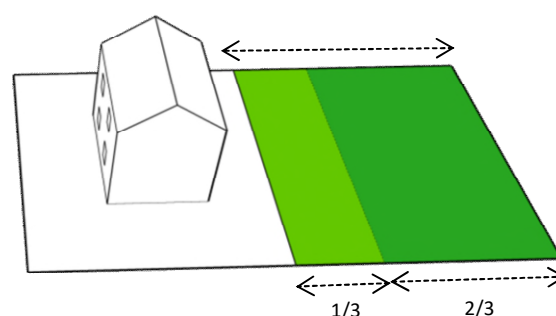
à réaliser $\leq$ (Surface type 1 X pondération) + (surface de type 2 X pondération), etc.

Fig. 15 - pondérations des surfaces éco-aménageables selon leur typologie

Type de surface	Pondération
Espace de <u>pleine-terre</u>	1
Emprises bâties, dalles, bitumes...	0
Espaces verts sur dalle	0,4
<u>toitures terrasses</u> végétalisées	0,5
Murs végétalisés	0,3
<u>Surfaces de dégagement</u>	0,2
Périmètre d'un arbre protégé	2

Fig. 16 - Emprise de pleine-terre et CBS

Emprise de pleine-terre : % de terrain non constructible non aménageable



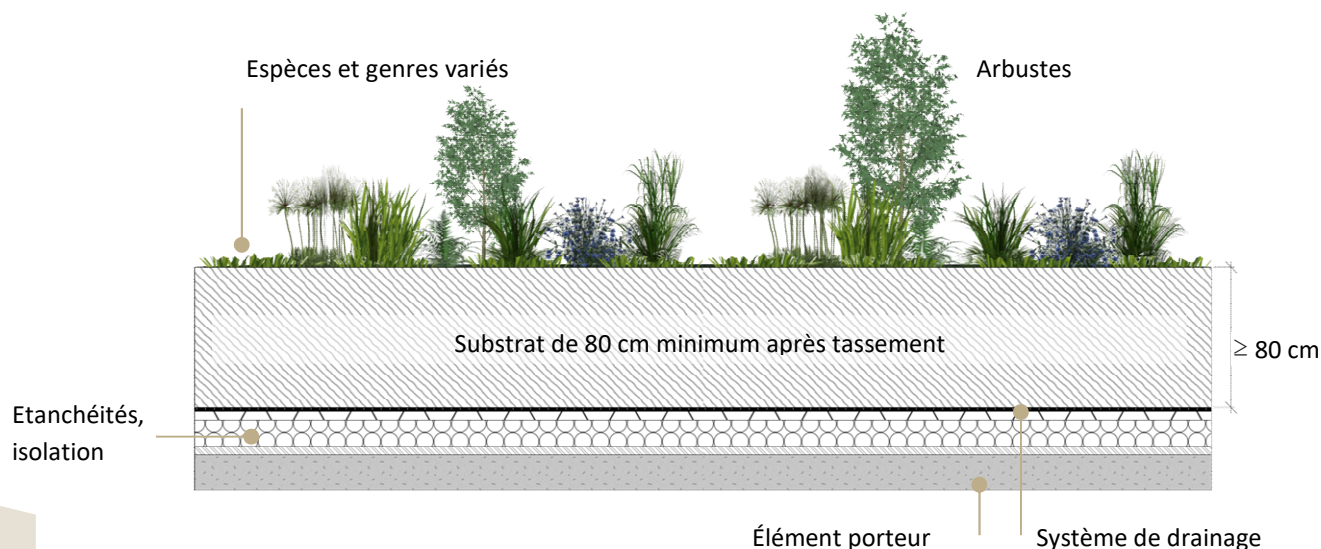
CBS : emprise de pleine-terre dont 1/3 peut être construit ou aménagé selon la valeur écologique des surfaces construites ou aménagées

Fig. 17 - Caractéristiques techniques des surfaces éco-aménageables

1 - Espace vert sur dalle

Pondération : 0,4

Caractéristiques avec un système de drainage, la partie végétalisée sur dalle doit présenter un substrat de terre végétale de 80 cm minimum après tassement, en privilégiant la réutilisation de matériaux présents sur le terrain (terres, sables, etc.). Les plantations doivent correspondre à l'usage du site. S'il n'est pas accessible, les plantations seront composées d'au moins 10 espèces et genres différents en intégrant des espèces indigènes sauvages, arbustives et à feuillage persistant afin de créer des habitats écologiques variés. Les surfaces d'espaces verts sur dalle ne respectant pas ces caractéristiques sont comptabilisées au titre des surfaces de dégagement.

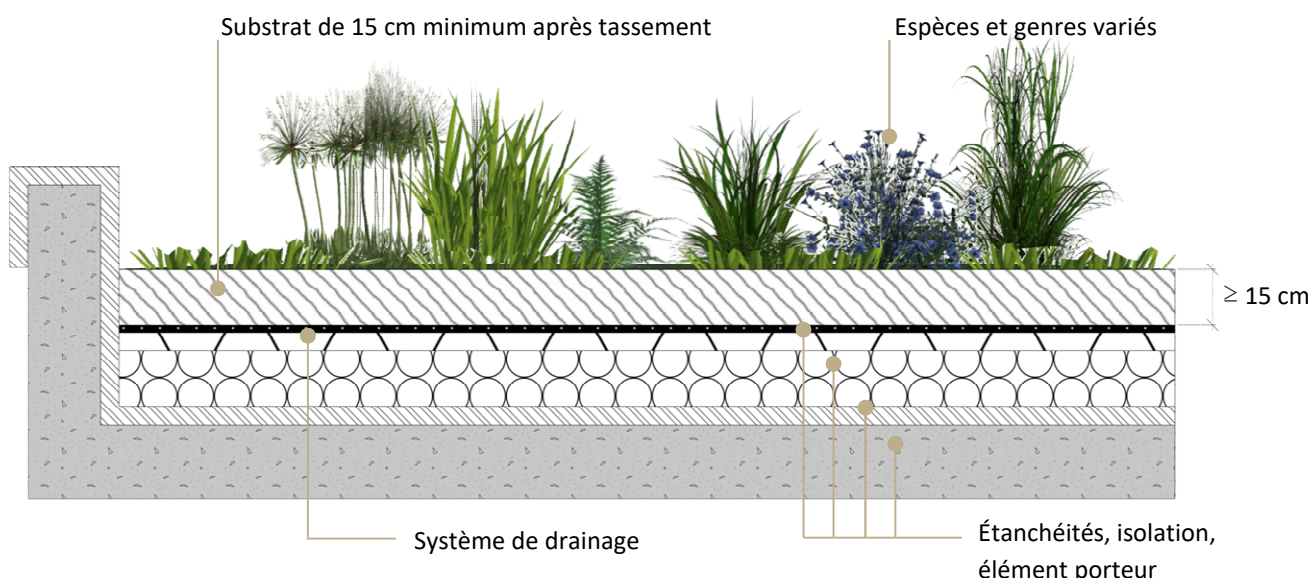


46

2 - Toitures terrasses végétalisées

Pondération : 0,5 %

Caractéristiques avec un système de drainage, la partie végétalisée de la toiture doit prévoir un substrat de 15 cm minimum après tassement, composé de minéraux et de 10 % à 20 % de matière organique, en privilégiant la réutilisation de matériaux présents sur le terrain (sables, graviers, terres, etc.) pouvant être complétés par des matériaux recyclés (de type tuiles, briques, etc.). Les plantations doivent comporter au moins 10 espèces et genres différents en intégrant des espèces indigènes sauvages et des espèces à feuillage persistant afin de créer des habitats écologiques variés. Les surfaces de toitures végétalisées ne respectant pas ces caractéristiques sont comptabilisées au titre des surfaces de dégagement.



3 - Murs végétalisés

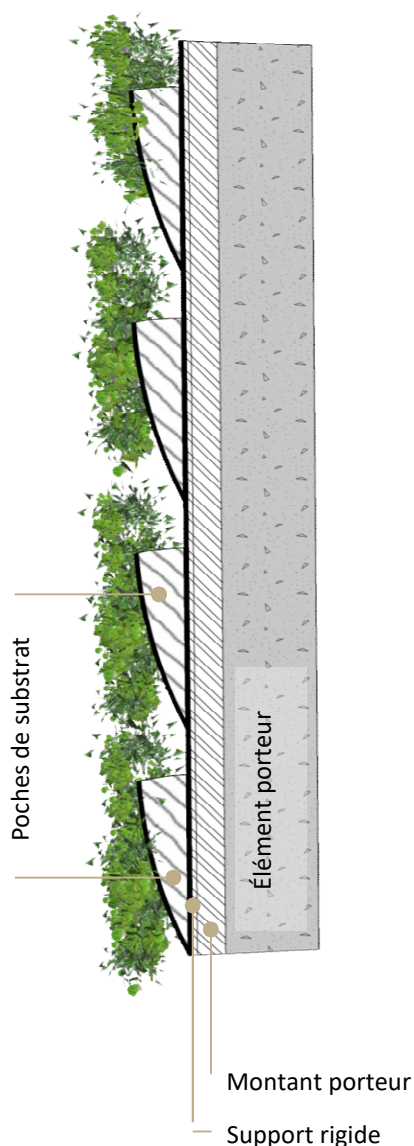
Pondération : 0,3 %

Caractéristiques la surface verticale des parois extérieures des constructions est prise en compte au titre du coefficient de biotope par surface lorsqu'elle est végétalisée à partir d'un substrat hors sol, améliorant l'isolation thermique et phonique et l'esthétique de la construction. Il peut s'agir soit de poches de substrat, de modules ensemençés ou de substrats intégrés en armature ou de tout autre système équivalent.

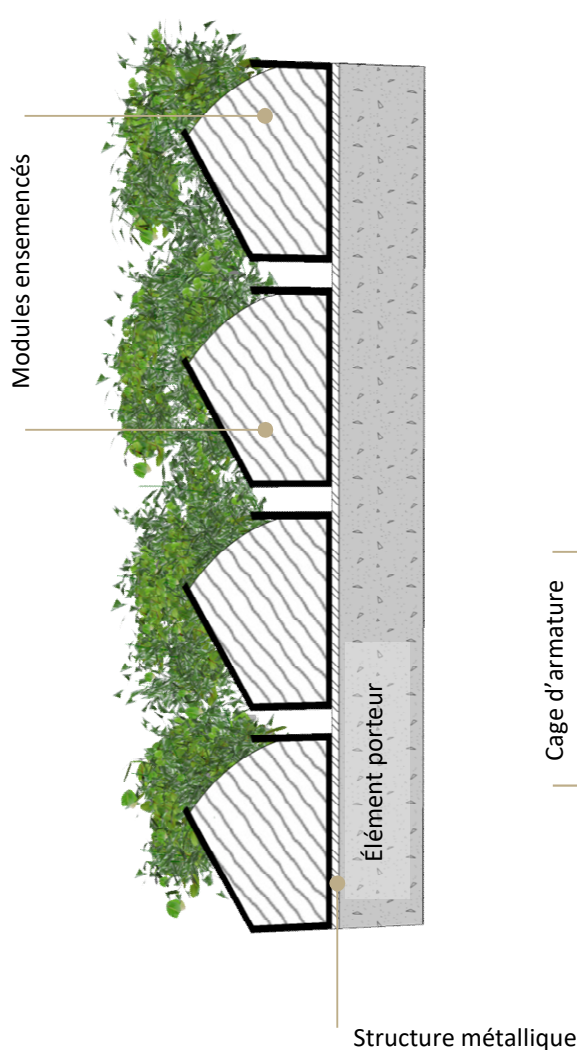
A contrario, les murs végétalisés à partir du sol, par des plantes ligneuses ou grimpantes (rosiers, lierres, vignes vierges, etc.) avec ou sans structure de soutien (tuteurs, câbles, treilles, etc.) ne sont pas comptabilisés.

Il est recommandé que le substrat comporte une grande capacité de rétention d'eau sans perte de volume, des caractéristiques antibactériennes et inodores. Les plantations doivent comporter au moins 10 espèces et genres différents en intégrant des espèces indigènes sauvages, et en privilégiant les espèces à floraison précoce et/ou tardive.

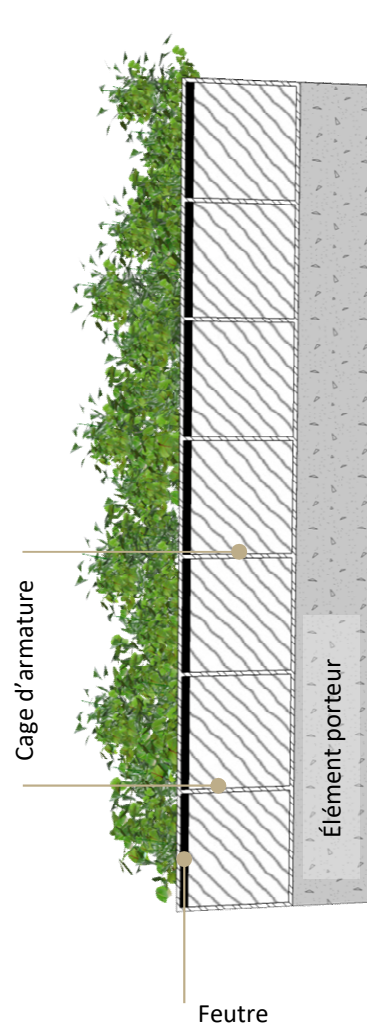
Poches de substrat



Éléments modulaires



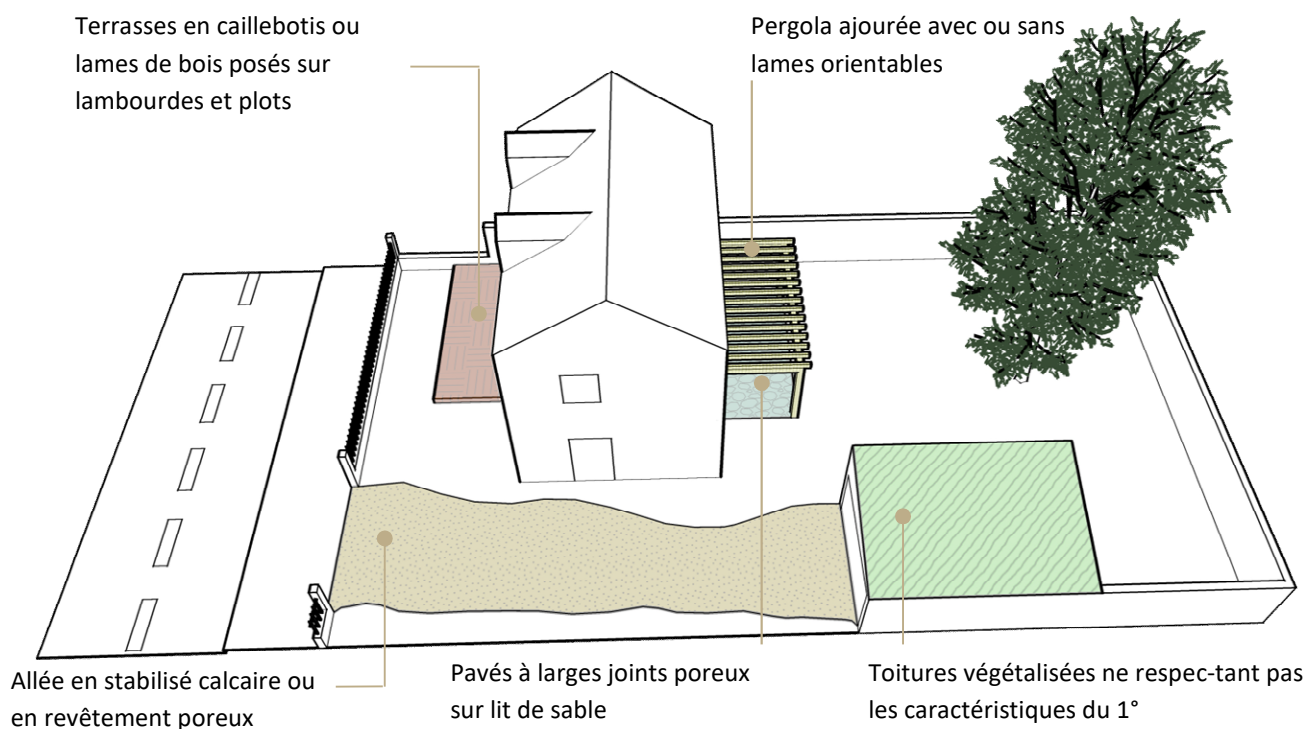
Armature sur mesure



4 - Surfaces de dégagement

Pondération : 0,2 %

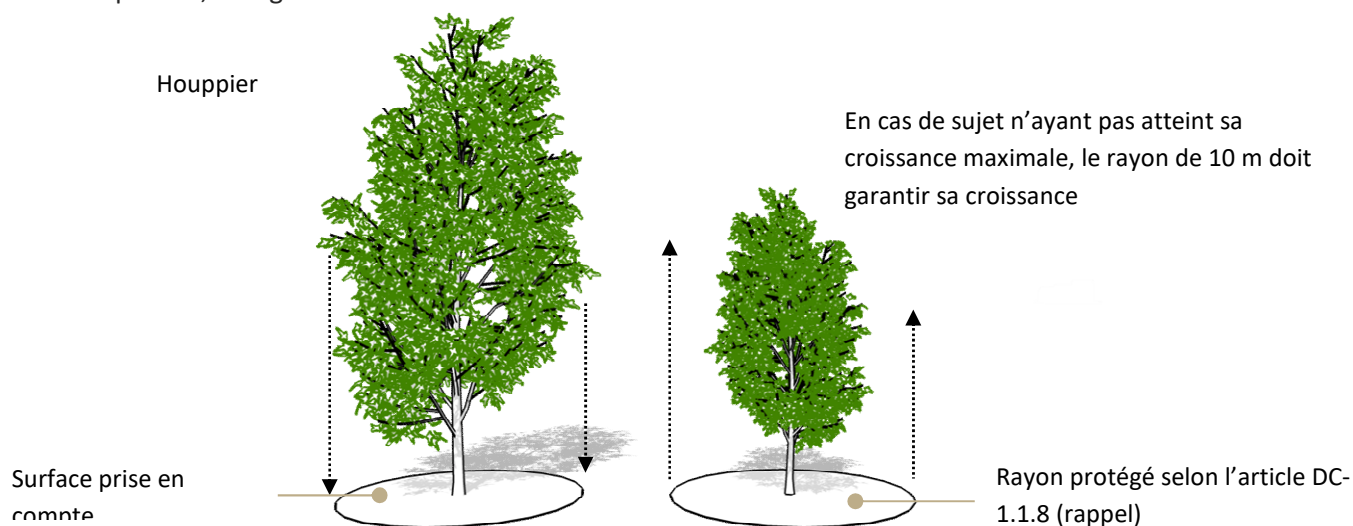
Caractéristiques les surfaces de dégagement correspondent aux espaces aménagés extérieurs peu ou pas végétalisés mais qui présentent cependant des capacités d'infiltration ou de rétention des eaux (coefficient de ruissellement inférieur à 0,6) et d'évapotranspiration des sols bénéfiques à la régulation des fortes précipitations et des sur-chaleurs. A usages et prestations équivalentes, ces aménagements, par leur technique de mise en œuvre, offrent un bénéfice environnemental supérieur. La liste d'exemples figurant ci-dessous n'est pas limitative et est de nature à évoluer au gré des innovations techniques.



5 - Périmètre d'un arbre protégé

Pondération : 2

Caractéristiques les parcelles comportant un ou plusieurs arbres protégés au titre de l'article DC-1.1.8 du présent règlement bénéficient d'une bonification au titre du coefficient de biotope par surface. Ainsi, le rayon de 10 m autour du pied de l'arbre protégé est comptabilisé 2 fois. Cette surface inconstructible, ainsi compensée, doit garantir la croissance de l'arbre.



■ ARTICLE DC-3.7 / STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET CYCLES

1. Le stationnement des véhicules motorisés et cycles doit correspondre aux besoins des constructions et des installations et, à l'exception des équipements publics, doit être assuré en dehors des voies.
2. Lorsque la construction comporte plusieurs destinations, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.

>> ARTICLE DC-3.7.1 / MODALITÉS D'APPLICATION DES NORMES

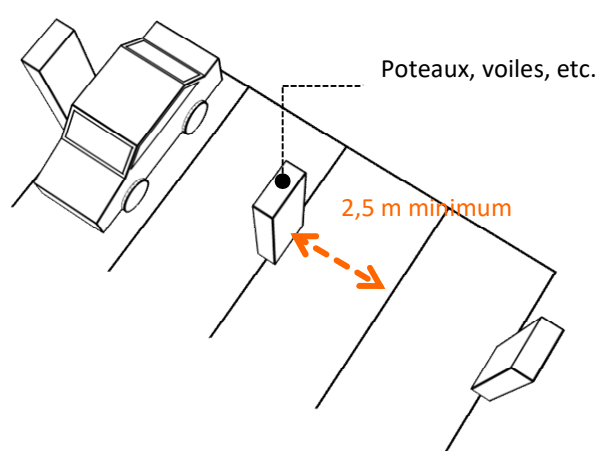
1. Les normes de stationnement définies par le présent règlement sont applicables :

- aux nouvelles constructions ;
- aux travaux qui aboutissent à la création d'au moins une nouvelle unité d'habitation ;
- aux travaux d'aménagements, d'extensions, ou de divisions de constructions existantes portant sur des constructions autres que celles destinées à l'habitation ;
- pour les changements de destination, il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

>> ARTICLE DC-3.7.2 / NORMES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

1. Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter une longueur utile de 5 m au minimum et une largeur utile de 2,5 m au minimum. Dans les parcs de stationnement ouvragés, des dégagements de 5,5 m de longueur utile minimum seront aménagés.
2. Lorsque le nombre de places exigées n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.
3. Afin de garantir la disponibilité des places, les stationnements commandés sont admis dans la limite de 10 % du nombre total de places exigées au titre du règlement.
4. Cette dernière obligation ne s'applique pas aux places de stationnement réalisées pour les constructions individuelles, lorsque ces places sont situées sur le terrain d'assiette de chaque construction.

Fig. 18 - Dimensions utiles des places



>> ARTICLE DC-3.7.3 / NORMES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT DES CYCLES

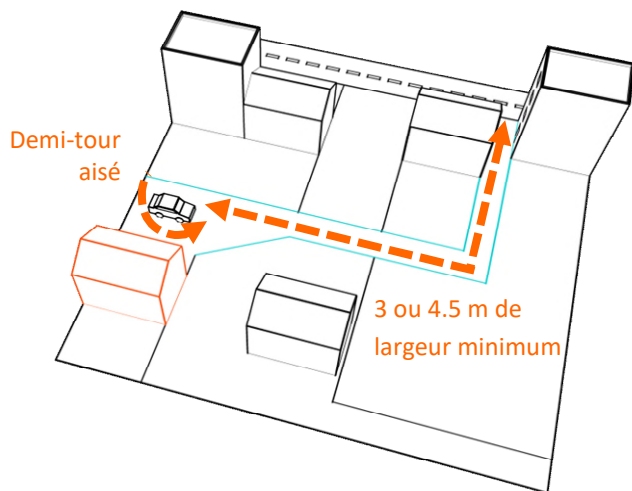
1. Les emplacements nécessaires au stationnement des cycles doivent être organisés en épi, bataille, ou longitudinal et respecter une surface minimale d'1.2 m² par place.
2. Lorsque le nombre de places exigées n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

>> ARTICLE DC-3.7.4 / CONFIGURATION DES VOIES INTERNES DESSERVANT LES PLACES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

1. Les voies de desserte internes menant aux places de stationnement doivent présenter une largeur minimale de 3 m sur toute leur longueur, sauf rétrécissement ponctuel en cas d'impossibilité technique avérée.

2. Cette largeur est portée à 4.5 m pour les opérations de 5 logements ou plus. En cas de circulation en sens unique, la largeur de cette voie peut être maintenue à 3 m.

Fig. 19 - Dimensions minimales des voies internes jusqu'aux stationnements



3. Les stationnements seront agencés afin de favoriser les circulations piétonnes internes et celles des piétons et cyclistes venant de l'extérieur.
4. Un soin particulier sera apporté aux accès et cheminements reliant les commerces et les établissements recevant du public aux arrêts de transports collectifs proches.

>> ARTICLE DC-3.7.5 / CONFIGURATION DES ACCÈS AUX PLACES DE STATIONNEMENT DES CYCLES

1. L'espace dédié au stationnement de cycles doit être facilement accessible depuis les voies et emprises publiques. Il doit en outre être sécurisé, couvert et éclairé.
2. Cet espace pourra être réparti dans les box ou garages individuels lorsque l'opération les prévoit.
3. Pour les opérations de plus de 3 logements, cet espace sera constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et accessibles de plain-pied depuis la rue, sans marche ni ressaut.

>> ARTICLE DC-3.7.6 / NOMBRE MINIMAL D'EMPLACEMENTS POUR VÉHICULES MOTORISÉS ET CYCLES

1. Sauf indication contraire ou en l'absence de norme des règlements de zones, il est exigé que soit réalisé, au minimum, le nombre d'emplacements de stationnement indiqué dans les tableaux 22 et 23, modulé selon les destinations, certaines tranches ou caractéristiques ainsi que les secteurs TPC.
2. Les prescriptions graphiques indicées TPC couvrent les aires à proximité des points d'accès aux Transports Publics Collectifs en site propre. Les terrains partiellement couverts par un périmètre TPC, obéissent dans leur intégralité aux normes imposées dans ce même périmètre.
3. Ces tableaux précisent si le nombre de places est exprimé en unité d'habitation ou chambres, en mètres carrés de surface de plancher ou par effectif accueilli pour certains établissements recevant du public.
4. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.
5. Il pourra être exigé la réalisation de places supplémentaires si les besoins générés par les constructions et installations excèdent manifestement ces normes minimales, en particulier si elles nécessitent une flotte de véhicules professionnels.
6. L'obligation de réalisation des emplacements cycles pour la sous-destination d'hôtel pourra être réduite en contrepartie de la mise à disposition de cycles en gestion partagée. Toutefois, un nombre minimum d'emplacements doit être conservé, dont la valeur ne peut pas être inférieure à 25 % des emplacements requis. Un nombre de cycle identique à celui obtenu, est exigé en gestion partagée. Lorsque le nombre des cycles requis n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5. L'ensemble des cycles seront abrités dans un ou plusieurs locaux facilement accessibles et suffisamment dimensionnés. Sa surface est calculée en fonction des dispositions de l'article DC-3.7.3 du PLUM.

7. Lorsque le nombre d'emplacements de stationnement pour cycles et véhicules motorisés est déterminé « selon les caractéristiques du projet », celui-ci est imposé en fonction notamment :

- de la capacité d'accueil qui englobe à la fois le personnel, comme le public accueilli,
- de la morphologie urbaine et du contexte,
- de la proximité de la construction par rapport à un parc de stationnement ouvert au public. Lorsque ce dernier est exclusivement dédié à un établissement existant (parking d'un hôpital, d'une banque, d'un commerce etc.), les capacités résiduelles de mutualisation doivent être démontrées.
- de la déserte de l'établissement par les transports en communs.

Les normes relatives au logement imposent un minimum de places qui s'apprécie de la manière suivante : pour une opération de 30 logements de 1 800 m² de surface de plancher totale, dont la norme est d'1 place minimale exigible pour 35 m² de surface de plancher, sans être inférieure à 1 place par logement et supérieure à 3 places par logement, le nombre minimal de places exigé sera de $1\,800\text{ m}^2 / 35\text{ m}^2 = 51\text{ places}$; cette obligation ne pouvant être inférieure à 30 places (30 logements x 1 place) ni supérieure à 90 places (30 logements x 3 places). Dans le cas d'un programme de 12 logements sur la même surface, le nombre minimal de places sera ainsi limité à 36 places (12 logements x 3 places).

>> ARTICLE DC-3.7.7 / IMPOSSIBILITÉ MATÉRIELLE DE RÉALISER LES PLACES DE STATIONNEMENT

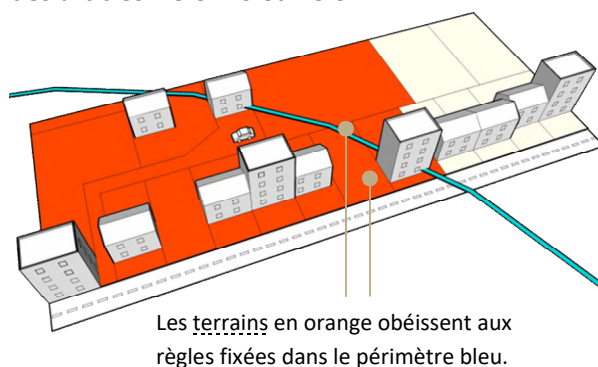
1. En cas d'impossibilité matérielle de réaliser les emplacements de stationnement obligatoires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon d'environ 300 m ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 15 ans) pour les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc public de

stationnement, existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon d'environ 300 m.

2. Les terrains partiellement couverts par l'un de ces rayons bénéficient des dispositions du présent article dans leur intégralité.

Fig. 20 - Modalités d'application des périmètres des articles DC-3.7.6 et DC-3.7.7



>> ARTICLE DC-3.7.8 / MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

1. Lorsqu'une aire de stationnement est créée en demi-sous-sol ou rez-de-chaussée d'une construction, un soin particulier sera apporté au traitement de la façade sur rue, de manière à masquer l'aire de stationnement soit en présentant un front urbain de qualité soit au moyen d'un traitement paysager adapté au site. A cet égard, les murs aveugles, murs gabion, modénatures factices, ou éléments rapportés sur grilles et grillages sont interdits.

2. Afin d'animer ces façades, les halls d'entrée, locaux communs, etc. seront positionnés côté rue.

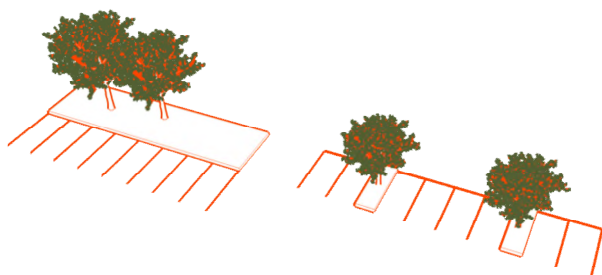
3. Dans les zones UC, UB et UF, à partir de 30 places créées, au moins 50 % d'entre-elles sera réalisé dans le volume du bâtiment.

4. Dans les zones UR, à partir de 15 places créées, au moins 50 % d'entre-elles sera réalisé dans le volume du bâtiment.

>> ARTICLE DC-3.7.9 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL DES AIRES DE STATIONNEMENT PRIVÉES

1. Les aires de stationnement aériennes privées doivent être paysagées et plantées, notamment afin de réduire l'impact visuel des véhicules depuis les voies publiques, à raison d'1 arbre minimum pour 4 places non-couvertes.

Fig. 21 - Traitements paysagers possibles



2. À partir de 10 places de stationnement, aériennes non couvertes, 50 % d'entre elles doit être rendu perméable.
3. Les structures légères de type auvents, carports, pergolas, etc. couvrant 10 places de stationnement ou plus, doivent comporter un dispositif de production d'énergie solaire, sauf impossibilité technique (ombres portées, etc.).

>> ARTICLE DC-3.7.10 / AIRES DE LIVRAISON ET PLACES VISITEURS

1. Dans le cas où les flux générés par une activité nouvelle ou en extension, où à l'occasion d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination, sont susceptibles de perturber le trafic de la circulation générale, une aire de livraison ou une aire destinée au stationnement ou à l'attente de la clientèle pourra être exigée sur le terrain du projet.

2. Pour les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique (dark stores) et des cuisines dédiées à la vente en ligne (dark kitchen), un espace dédié à l'arrêt des deux-roues, dimensionné selon les flux prévus par le projet et adapté au type de véhicule venant récupérer les commandes devra être prévu.
3. Les opérations visées aux 6° et 7° de l'article DC-4.3 doivent comporter au moins 1 place visiteur aérienne pour les véhicules motorisés par tranche de 5 logements.
4. Ces places de livraison, d'attente ou visiteurs seront facilement accessibles et, le cas échéant, permettront des manœuvres aisées.

>> ARTICLE DC-3.7.11 / STATIONNEMENT ET AUTO-PARTAGE

En application de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme, l'obligation de réalisation d'aires de stationnement est réduite de 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres, en auto-partage, à raison au minimum d'un véhicule auto-partagé par tranche de 5 places de stationnement supprimées.

Fig. 22 - Nombre minimal d'emplacements de stationnement des véhicules motorisés

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Aucune règle fixée	
	Exploitation forestière		Aucune règle fixée	
Habitation	Logement	Opération < 5 logements	1 place / logement	1 place / 55 m ² de SP avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
		Opération ≥ 5 logements	1 place / logement	1 place / 35 m ² de SP avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
		LL Sociaux	0.5 place / logement	1 place / logement
	Hébergement	EPHAD	Aucune règle fixée	
		Etudiant	0.16 place / logement	0.5 place / logement
		Séniors	0.5 place / logement	1 place / logement
		Autre	0,5 place / logement	1 place / logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	< 300 m ² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 300 m ² de SP	1 place / 75 m ² de SP	1 place / 50 m ² de SP
	Restauration	< 300 m ² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 300 m ² de SP	1 place / 75 m ² de SP	1 place / 50 m ² de SP
	Commerce de gros		1 place / 100 m ² de SP	
	Activité de service accueillant une clientèle	< 200 m ² de SP	Selon les caractéristiques du projet	
		≥ 200 m ² de SP	1 place / 75 m ² de SP	1 place / 50 m ² de SP
	Cinéma		Selon les caractéristiques du projet	
	Hôtels		0.5 place / chambre	1 place / chambre
	Autres hébergements touristiques		0,5 place / chambre	1 place / chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Aucune règle fixée	
	Locaux techniques des administrations publiques		Aucune règle fixée	
	Enseignement, santé et action sociale		Selon les caractéristiques du projet	
	Salles d'art et de spectacle		Selon les caractéristiques du projet	
	Équipements sportifs		Selon les caractéristiques du projet	
	Lieux de culte		1 place / 75 m ² de SP	1 place / 50 m ² de SP
	Autres équipements recevant du public		1 place / 75 m ² de SP	1 place / 50 m ² de SP
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie		1 place / 100 m ² de SP	
	Entrepôt		1 place / 100 m ² de SP	
	Bureau		1 place / 90 m ² de SP	1 place / 45 m ² de SP
	Centre de congrès et d'exposition		Aucune règle fixée	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		2 places / 50 m ² de SP, avec un minimum de 2 places	

Fig. 23 - Nombre minimal d'emplacements de stationnement **des cycles**

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Aucune règle fixée	
	Exploitation forestière		Aucune règle fixée	
Habitation	Logement	Opération < 5 logements	1 place / logement	1 place / 55 m² de SP avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
		Opération ≥ 5 logements	1 place / logement	1 place / 35 m² de SP avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
		Opération ≥ 40 logements	Seule la moitié des surfaces de locaux vélos exigées ci-dessus peut être aménagée sous la forme de box individuel, adapté au remisage des cycles.	
		LL Sociaux	0.5 place / logement	1 place / logement
	Hébergement	EPHAD	Aucune règle fixée	
		Etudiant	1 place / logement	
		Séniors	0.5 place / logement	
		Autre	1 place / logement	
	Artisanat et commerce de détail	< 300 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 300 m² de SP	Aucune règle fixée	
Commerce et activités de service	Restauration	< 300 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 300 m² de SP	Aucune règle fixée	
	Commerce de gros		Aucune règle fixée	
	Activité de service accueillant une clientèle	< 200 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 200 m² de SP	Aucune règle fixée	
	Cinéma		Aucune règle fixée	
	Hôtels		0.15 place / chambre	0.3 place / chambre
	Autres hébergements touristiques		0,5 place / chambre	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Aucune règle fixée	
	Locaux techniques des administrations publiques		Aucune règle fixée	
	Enseignement, santé et action sociale		Aucune règle fixée	
	Salles d'art et de spectacle		Aucune règle fixée	
	Équipements sportifs		Aucune règle fixée	
	Lieux de culte		4 places minimum	
	Autres équipements recevant du public		Aucune règle fixée	
Autres activités des secteurs, primaires secondaire ou tertiaire	Industrie		1 place / 200 m² de SP	
	Entrepôt		1 place / 400 m² de SP + espace dédié à l'arrêt 2-roues pour les dark stores	
	Bureau		1 place / 90 m² de SP	1 place / 45 m² de SP
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Espace dédié à l'arrêt 2 roues	
	Centre de congrès et d'exposition		Aucune règle fixée	

■ ARTICLE DC-4.1 / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quels collectivités ou concessionnaires de service public ces travaux doivent être exécutés.
2. Les équipements techniques privatifs, de type poste, armoire, compteur, boîte de branchement d'eaux usées, etc. doivent être accessibles directement depuis les emprises publiques et les voies et être soit intégrés à la structure des bâtiments édifiés à l'alignement, soit intégrés à la clôture lorsque les bâtiments desservis sont édifiés en recul, soit faire l'objet d'un autre aménagement paysager discret lorsqu'ils sont destinés à desservir plusieurs constructions distinctes.

■ ARTICLE DC-4.2 / ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par un passage aménagé sur un fonds voisin ou par une servitude de passage, en application de l'article 682 du code civil, dans les conditions suivantes.

>> ARTICLE DC-4.2.1 - CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES ACCÈS

1. L'accès d'une parcelle doit être adapté à la nature et à l'importance du projet, à l'intensité du trafic et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des personnes et des biens.
2. L'accès d'une parcelle doit être conçu pour éviter tout danger ou gêne pour la libre circulation des véhicules, cycles et piétons empruntant les voies publiques.
3. Le permis de construire ou la déclaration pourra être refusé si les accès projetés sont de nature à générer un danger pour les piétons et cycles, à altérer le confort des espaces publics ou à rompre la composition paysagère de la rue. La mutualisation de plusieurs accès peut être imposée pour des motifs de sécurité.

4. Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

5. Les groupes de garages doivent être organisés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la rue.

6. Les seuils d'accès aux terrains situés en limite des voies publiques doivent faire l'objet d'une délimitation perceptible (bordurette, revêtement différencié, etc.).

>> ARTICLE DC-4.2.2 - CARACTÉRISTIQUES MÉTRIQUES MINIMALES

1. Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties, chaque accès devra présenter une largeur minimale de 3 m et observer un espacement d'1 m minimum avec un autre accès.

2. Les opérations à usage d'habitation de 5 logements ou plus, ou à usage autre que d'habitation de plus 1 000 m² de surface de plancher, doivent présenter un accès d'au moins 4 m de large.

3. Les pentes des rampes d'accès liées aux véhicules motorisés ne doivent pas excéder 5 % sur une longueur minimum de 4 m à compter de l'alignement des voies publiques ou privées.

>> ARTICLE DC-4.2.3 - CONFIGURATION DES ACCÈS AU REGARD DE L'AMÉNAGEMENT DES VOIES PUBLIQUES

1. Les accès nouveaux doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite et ne pas compromettre les plantations et espaces verts publics, les dispositifs de sécurité et de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ainsi que les places de stationnement et les pistes cyclables situées sur le domaine public ou tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voirie. Quand le contexte le permet, l'aménagement des accès doit permettre le raccordement au réseau de liaisons douces (venelles, etc.).

2. Afin de respecter l'organisation des rues et leur composition paysagère, les règles relatives aux accès peuvent être précisées, complétées ou remplacées par les dispositions des cahiers communaux.

Les éventuels coûts d'aménagement des accès ou de reconfiguration des espaces publics ou déplacements de réseaux en raison de la création d'un accès privatif sont à la charge exclusive du demandeur, lorsque ces aménagements peuvent être autorisés.

■ ARTICLE DC-4.3 / DESSERTE DES TERRAINS PAR LE RÉSEAU VIAIRE

1. Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux constructions, installations et aménagements qu'elles sont destinées à desservir, de manière directe ou indirecte, en termes de gabarit et de fréquentation (structure et revêtements et équipements adaptés aux flux, etc.).

dehors des espaces publics, directement accessible depuis la voie empruntée par ces véhicules.

2. Les voies nouvelles, doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des déchets, etc.

5. Les voies nouvelles des opérations autres que d'habitat doivent comporter des places visiteurs aisément accessibles et adaptées aux besoins et comporter le nombre de places visiteurs fixé par le 1° de l'article DC-3.7.10.

3. Lorsqu'elles sont autorisées, les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement aisé des véhicules, dans leur partie terminale.

6. Les opérations de plus de 5 logements desservis par une voie nouvelle de plus de 25 m de profondeur et terminée en impasse, doivent comporter une aire de retournement permettant les demi-tours aisés des véhicules et comporter le nombre de places visiteurs fixé par le 3° de l'article DC-3.7.10.

4. Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement adaptée aux véhicules de collecte doivent présenter un local ou une aire de présentation des déchets discrète, en

7. Les opérations de plus de 30 logements individuels en habitat groupé ou lots à bâtir ne peuvent être desservies par une voie en impasse et comporter le nombre de places visiteurs fixé par le 3° de l'article DC-3.7.10.

8. Les points de jonction entre les voies et espaces privatifs et les voies et espaces publics doivent faire l'objet d'une délimitation

perceptible (bordurette, revêtement différencié, etc.).

■ ARTICLE DC-4.4 / DESSERTE EN EAUX POTABLE ET DE DÉFENSE-INCENDIE

1. Les constructions nouvelles, installations et équipements qui nécessitent une alimentation en eau potable, ainsi que les extensions générant des besoins supplémentaires, doivent être distinctement et indépendamment raccordés au réseau public de distribution d'eau potable, par la voie de canalisations souterraines adaptées aux besoins des futurs occupants ou de leur usage et prévoir un branchement privatif situé en limite d'emprise publique ou de voie.
2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient immergées à l'occasion d'une mise en

charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées.

3. La capacité du réseau public ou privé de défense contre l'incendie doit satisfaire aux caractéristiques et à l'environnement du projet, conformément au règlement du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Loiret.
4. Les dispositifs et autres équipements privatifs, concourants à la défense contre l'incendie, sont à la charge exclusive de leurs bénéficiaires.

■ ARTICLE DC-4.5 / DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

>> ARTICLE DC-4.5.1 - GESTION DES EAUX USÉES

1. Toute nouvelle construction, extension ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci existe au droit du terrain, en respectant ses caractéristiques, et être équipée d'un clapet anti-retours lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation.
2. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'utilisateur doit équiper sa construction d'un système d'assainissement non collectif, respectant la réglementation en vigueur, et faire valider sa conception auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. Il est conseillé de localiser cet équipement en anticipation d'un raccordement ultérieur au réseau public.
3. Lorsque les programmes de travaux en matière d'assainissement permettent de déterminer la profondeur du réseau à déployer, les constructions nouvelles pouvant

être desservies seront équipées d'un branchement d'attente en limite du domaine public ou de la voie de desserte.

4. Par exception, les systèmes d'assainissement autonomes ne sont pas autorisés lorsque les conditions de desserte des terrains ne satisfont pas aux normes minimales d'accès des engins de vidange, soit en raison de largeur d'accès faibles soit d'autres impossibilités (absence de servitude de passage, etc.).
5. L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée au respect des règlements locaux. Les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau.
6. Toute nouvelle construction, extension ou installation doit se conformer au règlement du service public d'assainissement collectif pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau métro-politain et du règlement du

service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome. Tout rejet des eaux usées doit faire l'objet d'une

demande d'autorisation préalable auprès de l'autorité compétente.

>> ARTICLE DC-4.5.2 - GESTION DES EAUX INDUSTRIELLES

1. Le raccordement au réseau public d'assainissement en vue du rejet d'eaux résiduaires industrielles est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente. Une convention de déversement spéciale est rédigée définissant, cas par cas, les conditions techniques et financières de ce rejet. Des prescriptions peuvent en outre imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.
2. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale par ailleurs non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

>> ARTICLE DC-4.5.3 - GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales doit répondre aux obligations définies par le zonage des eaux pluviales du Schéma Directeur de l'Assainissement.

-
- 1. Les équipements internes nécessaires à la gestion des eaux pluviales, la limitation des débits d'évacuation et l'atteinte des seuils de qualité sont à la seule charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à son terrain et à son opération.
- 2. Doivent être recherchées en priorité les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sous réserve de la prise en compte de contraintes environnementales particulières telles que la présence d'argile, l'existence d'anciennes carrières souterraines ou du respect de servitudes de captage d'eau potable.
- 3. Les eaux pluviales seront en premier lieu traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégié : la non imperméabilisation des sols et l'utilisation de matériaux perméables, les dispositifs de récupération des eaux de pluie à des fins domestiques (containers), la végétalisation des toitures, le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ou les dispositifs de stockage et d'infiltration à faible profondeur de type tranchée drainante.
- 4. Seul le surplus des eaux ne pouvant être traité autrement sera ensuite dirigé vers les dispositifs de stockage plus profonds (puisard, bassin enterré, etc.) puis vers le milieu naturel (mares, etc.) et en dernier lieu vers le réseau public.
- 5. Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait autorisé, l'autorité compétente fixe une limite au débit de rejet sur ses équipements.
- 6. Le permis ou la déclaration pourra être refusé si les aménagements projetés sur le terrain sont manifestement inaptes à respecter cette limitation ou s'avèrent techniquement irréalisables (nature des sols, configuration de la parcelle, etc.).
- 7. Toute construction neuve, réhabilitation et installation autorisée à se raccorder au réseau public d'évacuation des eaux de pluie doit en premier lieu satisfaire aux règles fixées par les gestionnaires de réseaux publics ou privés puis respecter le règlement d'Orléans Métropole pour ce qui concerne le raccordement sur les collecteurs communautaires.

8. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas nuire à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

En cohérence avec les orientations du zonage d'assainissement, il est rappelé que, sauf impossibilité technique motivée, les eaux de pluie doivent faire l'objet d'une infiltration à la parcelle.

■ ARTICLE DC-4.6 / RÉSEAUX ÉLECTRIQUES

1. Les constructions nouvelles, installations à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation électrique, ou les extensions entraînant la création d'un logement supplémentaire doivent être raccordées au réseau public de distribution d'électricité, par des réseaux enterrés, sauf impossibilité technique.
2. Le permis de construire ou la déclaration projetant l'installation d'un dispositif de production d'énergie destinée à la revente pourra être refusé lorsque les caractéristiques techniques du réseau ne permettent pas l'induction d'énergie.
3. Pour tout programme de construction de plus de 10 logements comportant au moins 2 logements dotés d'un parc de stationnement ou à usage de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique permettant la recharge des véhicules. Au moins 10 % des places de stationnement exigées, avec un minimum d'une place, doit être pré-câblé par des fourreaux, chemins de câble ou conduits depuis le tableau général basse tension.

■ ARTICLE DC-4.7 / COLLECTE DES DÉCHETS

1. Afin de faciliter le remisage et la collecte des déchets, un local de stockage dans tous les cas et une aire de présentation, pour les opérations supérieures à deux logements, seront imposés. Ces espaces pouvant être mutualisés seront dimensionnés pour répondre aux besoins. L'aire de présentation située à l'intérieur du terrain sera positionnée de manière à permettre le ramassage aisé des déchets.
2. Les cahiers communaux peuvent préciser les caractéristiques et règles d'insertion architecturale ou paysagère de ces aires ou locaux.
3. Les surfaces minimales de stockage des déchets en un ou plusieurs locaux :
 - pour les créations d'unité d'habitation de 3 à 9 logements : 10 m², de 10 à 15 logements : 15 m², de 16 à 30 logements : 20 m². Au-delà de 30 logements : 10 m² supplémentaires par tranche échue de 10 logements ;
 - pour les constructions à usage de bureaux et/ou de commerces, il pourra être imposé un local adapté aux besoins, avec un minimum de 10 m².

■ ARTICLE DC-4.8 / RÉSEAUX NUMÉRIQUES ET DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

1. Toute construction nouvelle doit prévoir par le moyen de gaines, fourreaux ou de pré-câblages le raccordement immédiat ou ultérieur aux réseaux numériques et de télécommunications.
2. Les dispositifs de téléphonie mobile et de radio-télécommunication doivent être intégrés aux bâtiments existants de manière discrète ou faire l'objet d'un camouflage

adapté au site en privilégiant la mutualisation des équipements.

3. Les pylônes, antennes et autres supports de plus de 10 m de haut situés dans le champ de

vision des cônes de vues et des perspectives majeures peuvent être autorisés s'ils font l'objet de mesures de camouflages les rendant imperceptibles.

■ ARTICLE DC-4.9 / AUTRES RÉSEAUX

1. Pour toute construction nouvelle, les autres réseaux de distribution (gaz, ...) sont conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
2. Les dispositifs à usage domestique de type antennes, paraboles, etc. sont localisés de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public. Dans les immeubles collectifs, la mutualisation de ces équipements doit être privilégiée.
3. Chauffage urbain : sauf cas dérogatoires, le raccordement est obligatoire pour les bâtiments neufs ou renouvelant leur

installation de chauffage, répondants aux critères suivants :

- être situés dans le périmètre de développement prioritaire d'un réseau de chauffage urbain classé ;
- dont le besoin pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est supérieur à 150 kW.

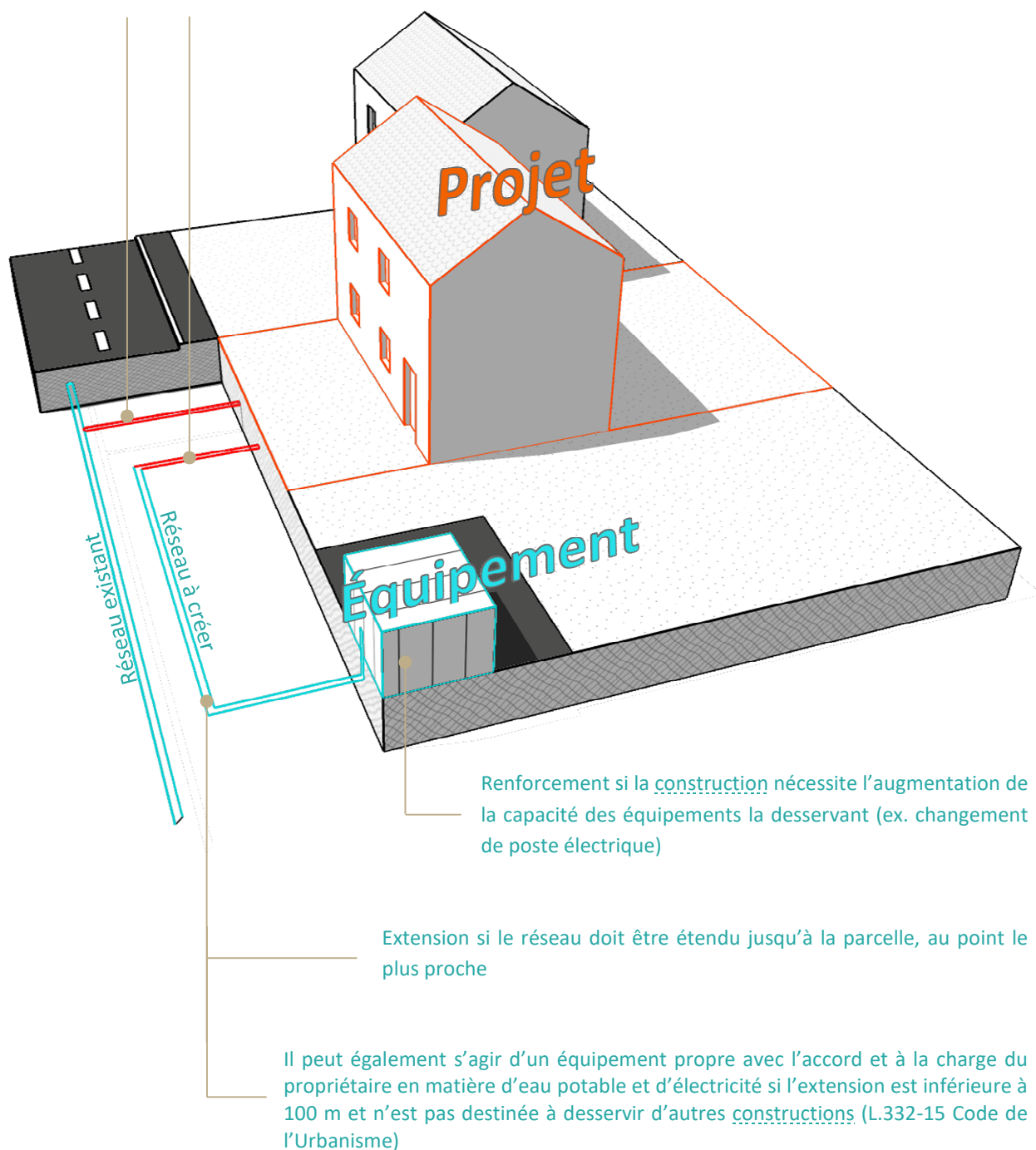
Un local interne suffisant pour accueillir les équipements techniques nécessaires à leur exploitation devra être prévu.

4. Suivant les secteurs et servitudes en vigueur, un approvisionnement au réseau de chaleur pourra être imposé.

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. » (Article L.111-11 du code de l'urbanisme)

Fig. 24 - Branchements, extensions et renforcements de réseaux (illustration)

Branchements de la construction aux réseaux sous voie à la charge du propriétaire



En application de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement. L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur (...) prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, (...) ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

RÈGLEMENTS PARTICULIERS DE ZONE

ZONE UC1

ZONE UC1

67

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC1

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UC1 correspond à la fois au centre-ville ancien d'Orléans et au centre métropolitain. Elle constitue le centre historique de l'orléanais et sa forte valeur patrimoniale fait l'objet de plusieurs protections simultanées (site patrimonial remarquable, abords de monuments historiques, valeur universelle exceptionnelle UNESCO, etc.). Elle correspond également au centre névralgique de la région (Préfecture, Hôtel de Région, etc.) et dispose de fonctions commerciales de premier plan.

La zone UC1 correspond aux secteurs de développement des centralités, caractérisés par un bâti dense, construit en ordre continu et une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et services de proximité.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UC1 correspond au centre-ville d'Orléans à l'intérieur du demi-cercle formé par les mails, et aux bords de Loire du Nord du quartier de Saint Marceau, à l'exception du périmètre de zones d'aménagement concerté (ZAC) classées en zone UP.

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire aura pour but d'organiser la mixité des fonctions et de préserver les caractéristiques architecturales homogènes du secteur, à l'aide notamment de gabarits adaptés aux différentes caractéristiques architecturales du centre-ville, sans toutefois faire double emploi avec les autres législations couvrant également cette zone.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UC1 comprend un secteur UC1-R, à vocation résidentielle, correspondant aux parties du centre-ville habitées, non mixtes et n'ayant pas vocation à le devenir mais partageant avec le reste de la zone des caractéristiques urbaines analogues.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que la partie Ouest de la zone UC1 (quartier des Carmes) est comprise dans un périmètre d'opération de restauration immobilière (ORI) pris en application de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, qui permet ainsi à Orléans Métropole d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UC1-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES EN ZONE UC1

Dans la zone UC1, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Commerce de gros, Autres hébergements touristiques et Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
4. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
5. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

En secteur UC1-R, sont également interdites les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Restauration, Cinéma, Autres équipements recevant du public et Industrie*.

■ ARTICLE UC1-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UC1, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues ;
3. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *lieux de culte* à condition d'être compatible avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis des riverains ;
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du

quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;

5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité ;

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs, primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

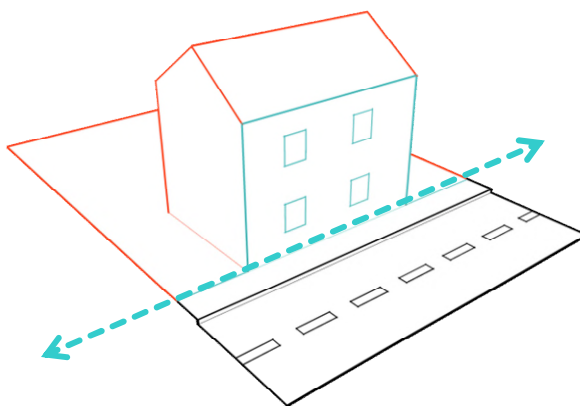
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UC1-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UC1, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, reculs et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc. ainsi que les pointes de pignons inférieures à 2 m.
3. Des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.
4. Lorsque le terrain joint l'alignement sur un linéaire non bâti de moins de 6 m, une implantation en recul d'au moins 15 m est autorisée, sans préjudice des autres règles d'implantation des constructions et des installations nouvelles par rapport aux limites séparatives.

Fig. 2 - Implantation à l'alignement



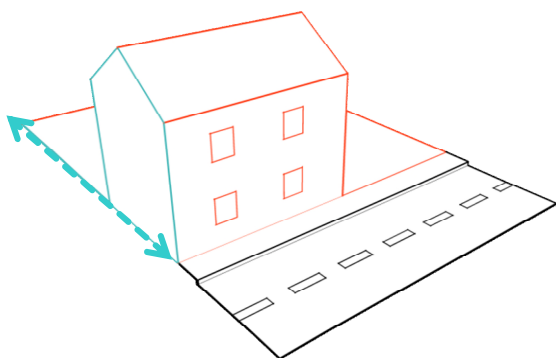
■ ARTICLE UC1-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UC1, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

>> ARTICLE UC1-2.2.1 / DANS UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 20 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.
2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).

Fig. 3 - Implantation en limite séparative



Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc. ainsi que les pointes de pignons inférieures à 2 m.

>> ARTICLE UC1-2.2.2 / AU-DELÀ D'UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 20 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

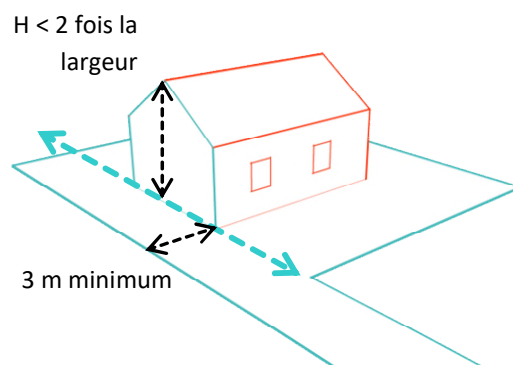
1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ; ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures ponctuels et limités tels que les garde-corps, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc. ainsi que les pointes de pignons inférieures à 2 m.

3. Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions à faible pente (inférieure à 35°) :

- soit édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative ;
- soit n'excédant pas 5,5 m de hauteur.

Fig. 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà d'une bande de 20 m

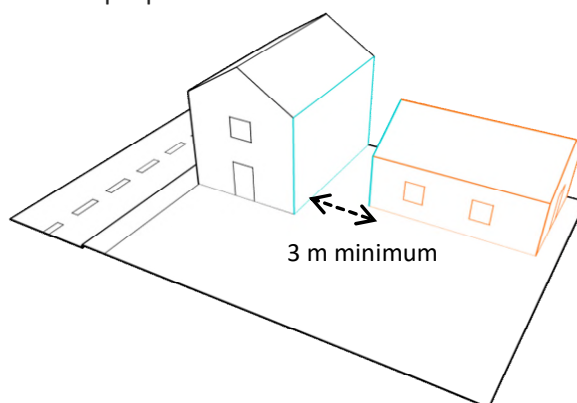


■ ARTICLE UC1-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 m, en tout point des deux constructions.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc. ainsi que les pointes de pignons inférieures à 2 m.

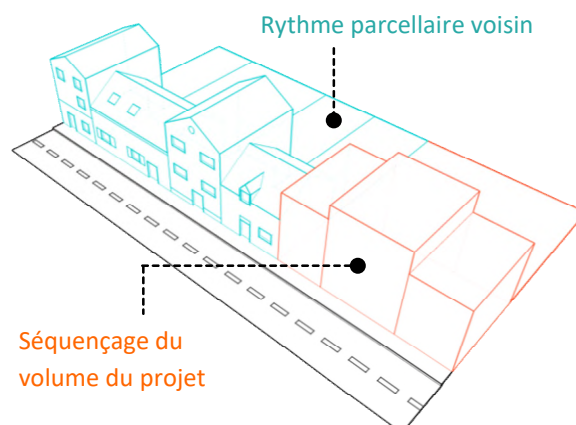
Fig. 5 - Implantation de constructions sur une même propriété



■ ARTICLE UC1-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.
2. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des retraits ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux, etc.

Fig. 6 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



■ ARTICLE UC1-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans la zone UC1, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

>> ARTICLE UC1-2.5.1 / HAUTEURS DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

1. Au-delà de la bande d'implantation fixée à l'article UC1-2.2.1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 8.50 m au faîtage au cas de toiture à pente.
2. Dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, cette hauteur maximale est majorée d'1 m, sans pouvoir excéder la hauteur maximale fixée par le plan des hauteurs.

>> ARTICLE UC1-2.5.2 / LIMITATION DES HAUTEURS

1. Afin d'éviter les ruptures de volume, la hauteur des constructions édifiées en contiguïté d'un immeuble existant ne peut excéder de plus de 3 m, en limite séparative, la hauteur de cet immeuble, hors volume de la toiture.
2. L'obligation précédente ne s'applique pas aux constructions édifiées en contiguïté de locaux techniques ou de constructions annexes (garages, dépendances, etc.).

>> ARTICLE UC1-2.5.3 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.
2. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 7 - Limitation de hauteur

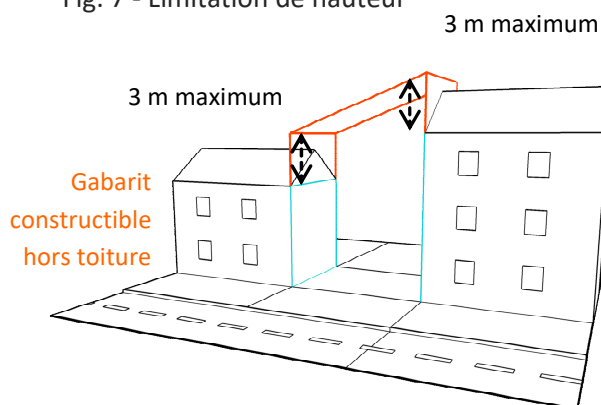
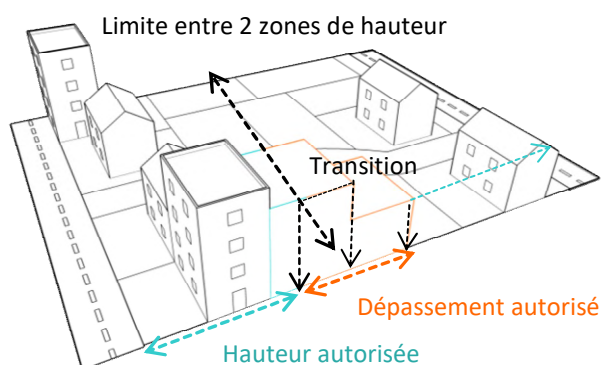


Fig. 8 - Dépassement de hauteur



CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC1-3.1 / NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Dans la zone UC1, les normes de stationnement dérogeant aux dispositions communes sont fixées de la manière suivante :

SP = surface de plancher

			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Habitation	Logement	Opération < 10 logements	1 place / logement	
		Opération ≥ 10 logements	1 place / logement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	< 500 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 500 m² de SP	1 place / 50 m² de SP	1 place / 25 m² de SP
	Activité de service accueillant une clientèle	< 300 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 300 m² de SP	1 place / 50 m² de SP	1 place / 25 m² de SP
	Hôtels		0.25 place / chambre	0,5 place / chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	< 200 m² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 200 m² de SP	1 place / 50 m²	1 place / 25 m²
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		1 place / 90 m² de SP	1 place / 45 m² de SP
	Entrepôt		1 place / 200 m² de SP	

Dans le secteur UC1-R, les constructions et travaux (extension, changement de destination, etc.) relevant de la sous-destination *Artisanat et commerce de détail*, il sera exigé la réalisation de 2 places de stationnement.

ZONE UC2

Les centres-villes

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC2

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UC2 correspond aux centres-villes constitués des communes urbaines, davantage rassemblés par leur mixité de fonction que leur forme urbaine variée, hérité de centres-bourgs linéaires continus ou de grands ensembles sur dalle des années 1950 et 1980.

Cette zone accueille des commerces de proximité et des équipements d'ampleur communale à intercommunale et présente également un patrimoine riche à préserver

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UC2 correspond aux centres-villes des communes les plus urbaines. Elle correspond à titre d'exemple à certaines zones de centralités de Fleury-les-Aubrais, La Chapelle Saint Mesmin, Olivet, Saint Jean de la Ruelle ou encore Saran.

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire aura pour but d'organiser la mixité des fonctions et de préserver les caractéristiques architecturales locales.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UC2 comporte 1 secteur UC2-O visant à organiser la constructibilité de parcelles en deuxième rideau et aménager une interface entre le centre urbain comparativement plus dense et ses secteurs périphériques.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UC2-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UC2, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Commerce de gros, Autres hébergements touristiques* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
5. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
6. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UC2-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UC2, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues ;
3. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *lieux de culte* à condition d'être compatible avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis des riverains.
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;
5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 2 fois l'emprise au sol de l'activité principale ;
6. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

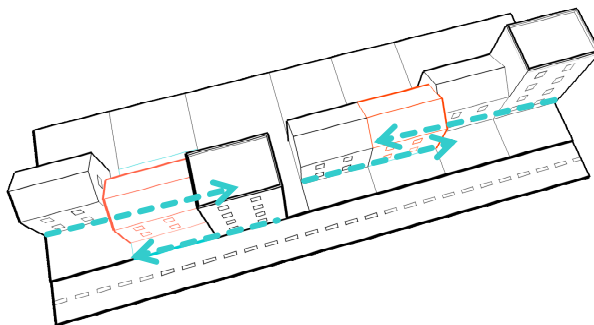
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UC2-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UC2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions et installations au regard du bâti environnant.
2. Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un recul de référence par rapport au bâti environnant, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggias, balcons, garde-corps, retraits et débords ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc., ainsi qu'aux constructions et installations de faible volume de type annexes, garage, inférieures à 25 m² d'emprise au sol et 3,5 m de hauteur.
3. Lorsque la construction ou l'installation est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Fig. 2 - Possibilités d'implantation au regard du contexte bâti



■ ARTICLE UC2-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UC2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes :

>> ARTICLE UC2-2.2.1 / IMPLANTATIONS DANS LA ZONE UC2

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives et/ou autres emprises publiques, ou en retrait des limites séparatives.
2. Une implantation sur l'une ou les deux limites séparatives latérales est imposée lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé par une ou

plusieurs constructions elles-mêmes édifiées en limite séparative.

3. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités

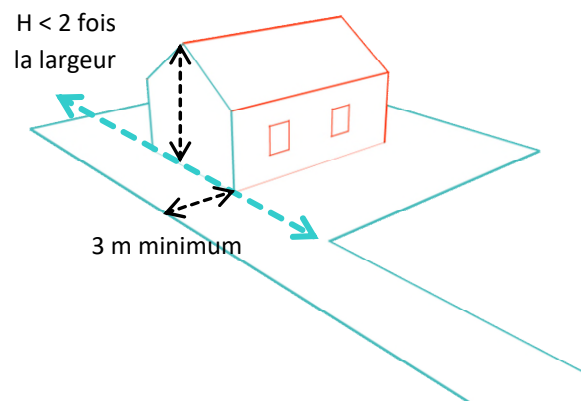
tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi

qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

>> ARTICLE UC2-2.2.2 / IMPLANTATIONS DANS LE SECTEUR UC2-O

1. Dans une bande d'implantation de 20 m à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article UC2-2.2.1.
2. Au-delà de cette bande d'implantation, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ; ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

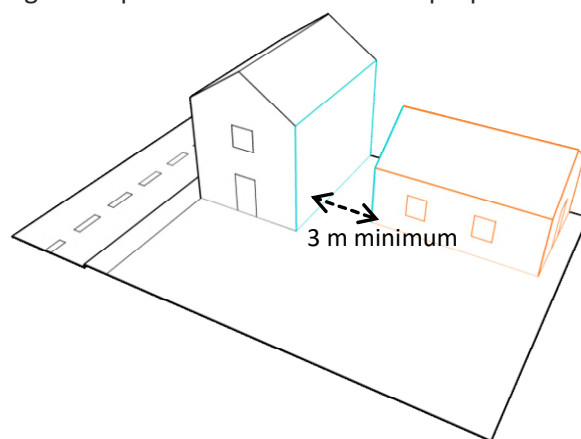
Fig. 3 - Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà d'une bande de 20 m



■ ARTICLE UC2-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 m, en tout point de la construction.
5. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

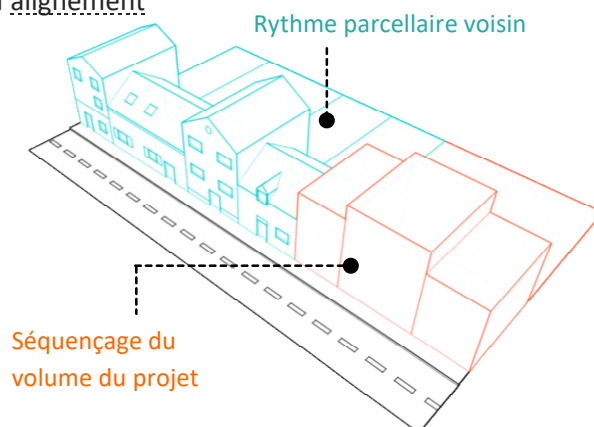
Fig. 4 - Implantation sur une même propriété



■ ARTICLE UC2-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.
2. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux, etc.

Fig. 5 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



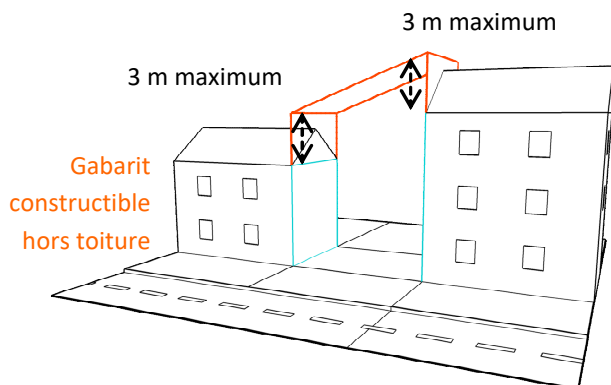
■ ARTICLE UC2-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans la zone UC2, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

>> ARTICLE UC2-2.5.1 / LIMITATION DES HAUTEURS

1. Afin d'éviter les ruptures de volume, la hauteur des constructions édifiées en contiguïté d'un immeuble existant ne peut excéder de plus de 3 m, en limite séparative, la hauteur de cet immeuble, hors volume de la toiture.
2. L'obligation précédente ne s'applique pas aux constructions édifiées en contiguïté de locaux techniques ou de constructions annexes (garages, dépendances, etc.).

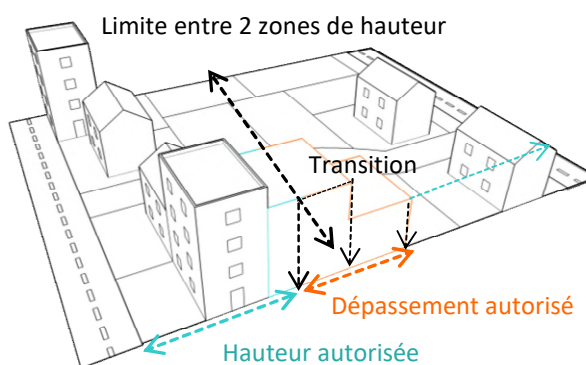
Fig. 6 - Limitation de hauteur



>> ARTICLE UC2-2.5.2 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.
2. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 7 - Dépassement de hauteur



ZONE UC3

Les centres-bourgs

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC3

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UC3 correspond aux centres-bourgs. Elle correspond aux centralités principales des communes voire à l'ancien centre-bourg lorsque de nouveaux centres-villes ont été constitués postérieurement. Le bâti est le plus souvent marqué par une implantation des constructions à l'alignement des voies, en front continu, comportant parfois des percées.

Cette zone accueille une certaine mixité de fonctions, avec notamment des commerces, équipements de proximité et de petites entreprises artisanales et de services.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UC3 correspond principalement aux centralités des communes situées dans la 2^e couronne du territoire métropolitain et aux centres-bourgs anciens des communes plus urbaines. Elle correspond par exemple aux bourgs de Chécy, Boigny sur Bionne, Bou, Chanteau, Ingré, Mardié, Saint Cyr en Val, Saint Denis en Val, Saint Jean le Blanc, Saint Hilaire Saint Mesmin.

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire aura pour but d'accompagner l'évolution du bâti et des dents creuses par une évolution des constructions respectueuse des ensembles bâtis à valeur patrimoniale.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UC3 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UC3-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UC3, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Commerce de gros, Autres hébergements touristiques, Centre de congrès et d'exposition, Autres hébergements touristiques et Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
5. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
6. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UC3-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UC3, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* à condition qu'elles se limitent à 25 chambres au maximum ;
3. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *lieux de culte* à condition d'être compatible avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis des riverains.
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher.
5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 2 fois l'emprise au sol de l'activité principale ;
6. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

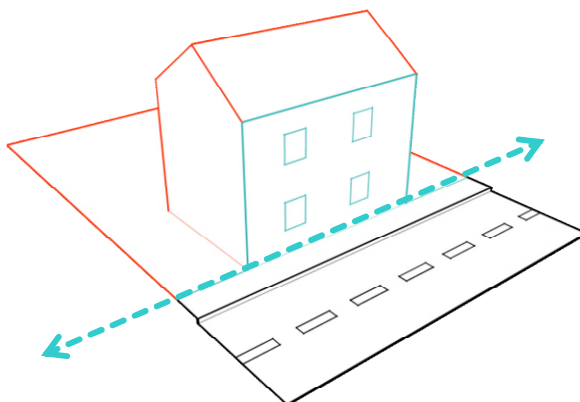
■ ARTICLE UC3-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UC3, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.
3. Des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.
4. Une implantation en recul de 5 m minimum est admise lorsque l'alignement est déjà constitué par une clôture d'intérêt patrimonial participant à la composition de la rue.

5. Lorsque le terrain joint l'alignement sur un linéaire non bâti de moins de 6 m, une implantation en recul d'au moins 15 m est autorisée, sans préjudice des autres règles d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives.

Fig. 2 - Implantation à l'alignement



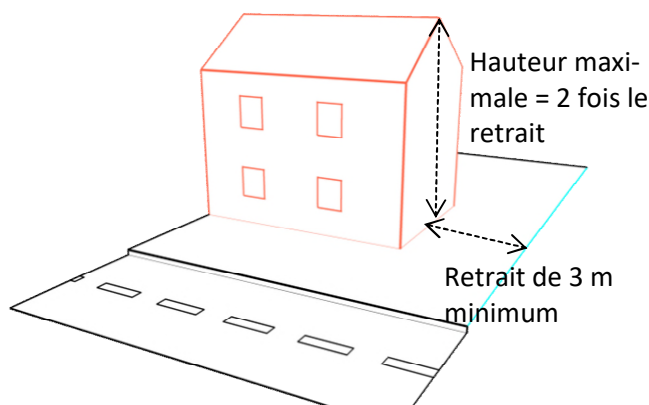
■ ARTICLE UC3-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UC3, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales soit sur l'une de ces limites.
2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).

Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc. ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

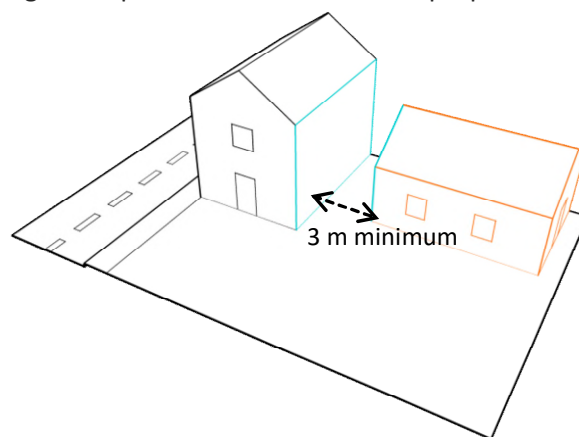
Fig. 3 - Implantation en retrait des limites séparatives en zone UC3



■ ARTICLE UC3-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 m, en tout point de la construction.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc. ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

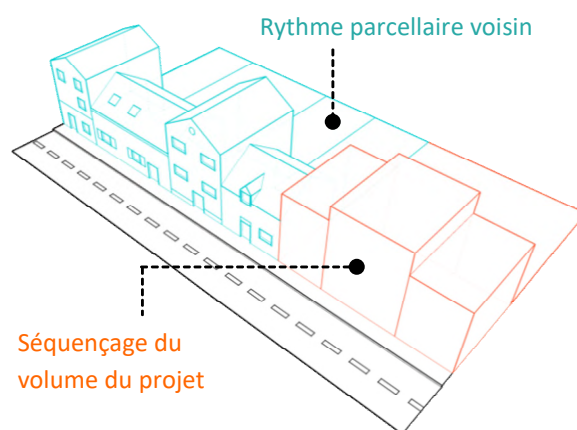
Fig. 4 - Implantation sur une même propriété



■ ARTICLE UC3-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.
2. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux, etc.

Fig. 5 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



■ ARTICLE UC3-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

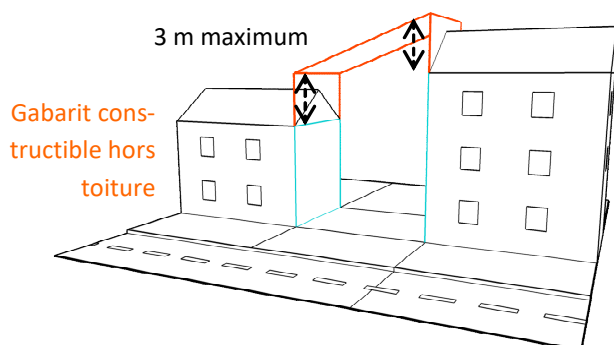
Dans la zone UC3, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

>> ARTICLE UC3-2.5.1 / LIMITATION DES HAUTEURS

1. Afin d'éviter les ruptures de volume, la hauteur des constructions édifiées en contiguïté d'un immeuble existant ne peut excéder de plus de 3 m, en limite séparative, la hauteur de cet immeuble, hors volume de la toiture.
2. L'obligation précédente ne s'applique pas aux constructions édifiées en contiguïté de locaux techniques ou de constructions annexes (garages, dépendances, etc.).

Fig. 6 - Limitation de hauteur

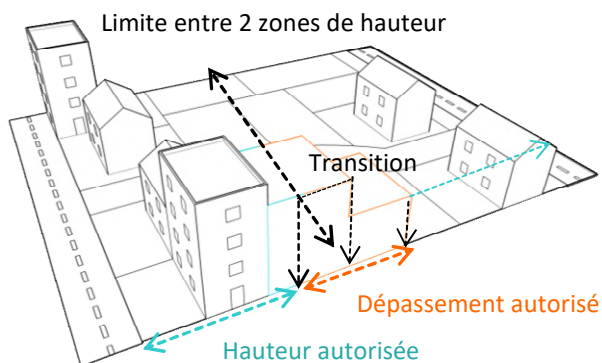
3 m maximum



>> ARTICLE UC3-2.5.2 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.
2. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 7 - Dépassement de hauteur



ZONE UC4

Les centralités de quartiers

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC4

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UC4 correspond aux centralités de quartier des communes urbaines. Elle constitue le plus souvent, au centre d'un quartier résidentiel, une zone de commerces, de services et de rencontre satisfaisant aux besoins du quotidien et animant la « vie de quartier ».

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UC4 correspond aux centralités de taille limitée des communes urbaines. Elle correspond par exemple à la place de la Nouvelle Orléans, au centre Dauphine (Orléans), au Clos de la Grande Salle (Fleury les Aubrais) ou au vieux bourg de Saint Jean de Braye.

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire aura pour but d'organiser la mixité de fonctions à proximité d'un tissu urbain à vocation résidentielle et le maintien de commerces et de services de proximité, tout en préservant des caractéristiques architecturales marquées (centralités de type bourg, bâti de la reconstruction d'après-guerre, grands ensembles, etc.) et en réduisant les ruptures de forme et de volume lorsqu'elles existent.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UC4 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UC4-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UC4, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Commerce de gros, Autres hébergements touristiques, Centre de congrès et d'exposition* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
5. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
6. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UC4-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UC4, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hôtels* dans la limite de 25 chambres au maximum ;
3. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *lieux de culte* à condition d'être compatible avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis des riverains.
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;
5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 2 fois l'emprise au sol de l'activité principale ;
6. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

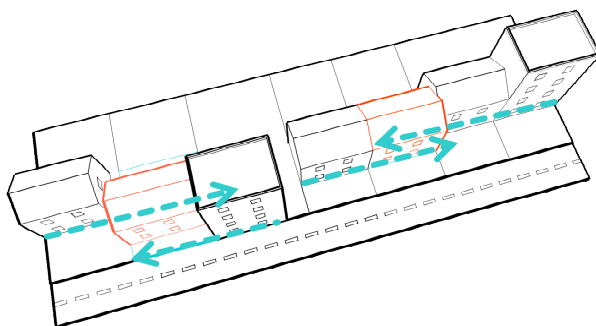
■ ARTICLE UC4-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UC4, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions au regard du bâti environnant.
2. Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un recul de référence par rapport au bâti environnant, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de faible volume de type annexes, garage, inférieures à 25 m² d'emprise au sol et 3,5 m de hauteur.

3. Lorsque la construction est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Fig. 2 - Possibilités d'implantation au regard du contexte bâti

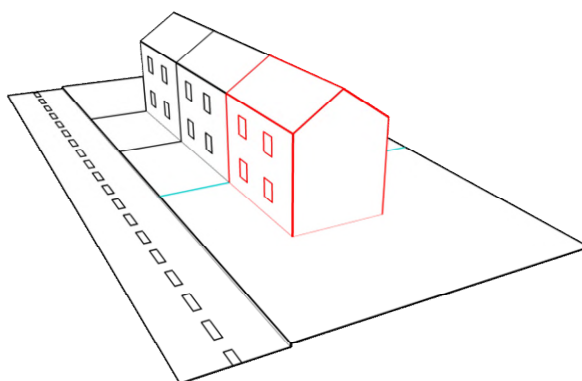


■ ARTICLE UC4-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UC4, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives et/ou autres emprises publiques.
2. Une implantation sur l'une ou les deux limites séparatives latérales est imposée lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé par une ou plusieurs constructions elles-mêmes édifiées en limite séparative.
3. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).

Fig. 3 - Implantation en limite séparative imposée



Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes,

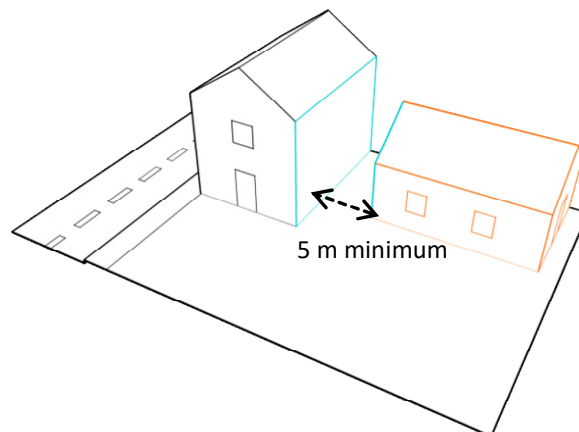
cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

■ ARTICLE UC4-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 4 - Implantation sur une même propriété

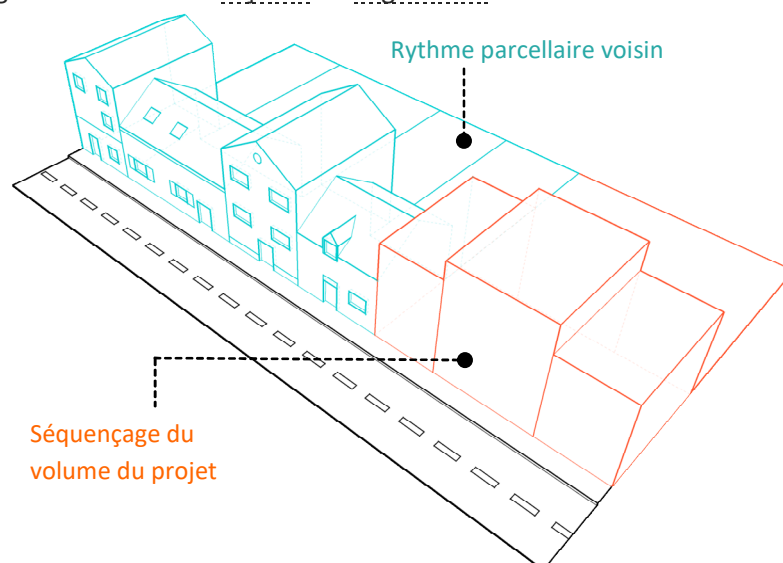


■ ARTICLE UC4-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux, etc.

Fig. 5 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



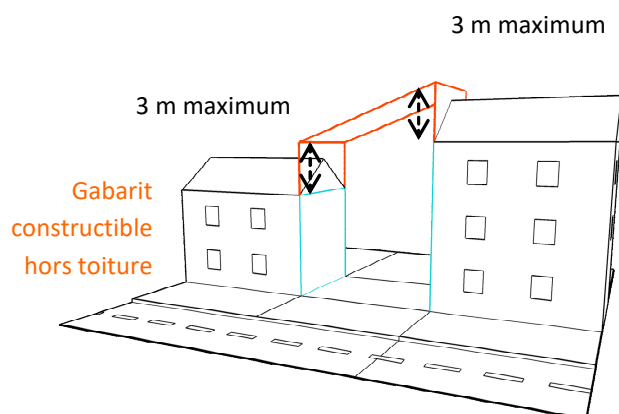
■ ARTICLE UC4-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans la zone UC4, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

>> ARTICLE UC4-2.5.1 / LIMITATION DES HAUTEURS

1. Afin d'éviter les ruptures de volume, la hauteur des constructions édifiées en contiguïté d'un immeuble existant ne peut excéder de plus de 3 m, en limite séparative, la hauteur de cet immeuble, hors volume de la toiture.
2. L'obligation précédente ne s'applique pas aux constructions édifiées en contiguïté de locaux techniques ou de constructions annexes (garages, dépendances, etc.).

Fig. 6 - Limitation de hauteur

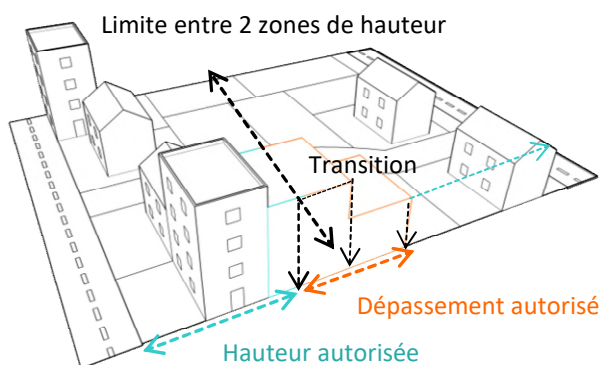


>> ARTICLE UC4-2.5.2 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.

En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 7 - Dépassement de hauteur



ZONE UB

Les grands boulevards

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UB correspond à la ceinture active du centre métropolitain, construite sur les limites des derniers remparts. Sa situation géographique, son bâti relativement récent, ses capacités de desserte et l'ampleur des espaces publics permettent à cette zone une certaine densification, par renouvellement urbain. Elle constitue également un paysage structurant de la mobilité et doit à ce titre faire l'objet d'attentions particulières.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux grands boulevards ceinturant le centre-ville d'Orléans, étendus jusqu'aux limites communales, depuis la Tête Nord du Pont de l'Europe jusqu'à l'Avenue des Droits de l'Homme et des quais jusqu'au secteur Libération et à l'interface des sites de projets des Groues et Interives.

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UB aura pour but d'accompagner la mutation progressive du bâti, permettant la mise en œuvre de projets architecturaux ambitieux sans toutefois sacrifier les entités bâties à forte valeur patrimoniale qui bordent ponctuellement ces grands axes et d'admettre, sous réserve des protections issues du code du patrimoine, une architecture affirmée par sa qualité d'écriture plus que sa stature.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UB ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UB-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UB, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Commerce de gros, Autres hébergements touristiques et Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
5. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
6. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UB-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UB, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues ;
3. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *lieux de culte* à condition d'être compatible avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis des riverains.
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;
5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 2 fois l'emprise au sol de l'activité principale ;
6. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

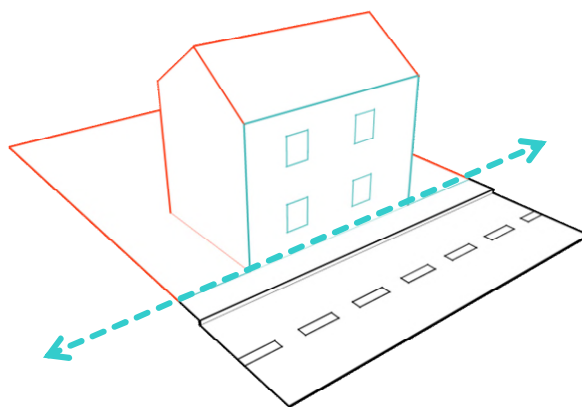
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UB-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UB, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, reculs et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.
3. Des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.
4. Lorsque le terrain joint l'alignement de la voie sur un linéaire non bâti de moins de 6 m, une implantation en recul d'au moins 15 m est autorisée, sans préjudice des autres règles d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives et/ou autres emprises publiques.

Fig. 2 - Implantation à l'alignement de la voie



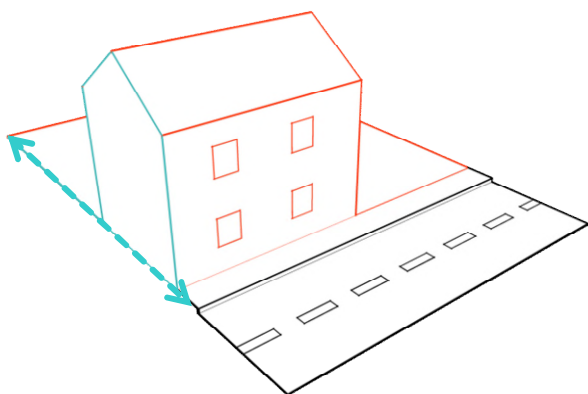
■ ARTICLE UB-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UB, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

>> ARTICLE UB-2.2.1 / DANS UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT DE LA VOIE

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) ou en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).
2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

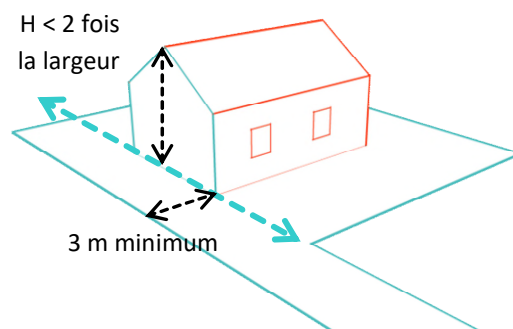
Fig. 3 - Implantation en limite séparative



>> ARTICLE UB-2.2.2 / AU-DELÀ D'UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.
3. Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions à faible pente (inférieure à 35°) :
 - soit édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative ;
 - soit n'excédant 5,5 m de hauteur.

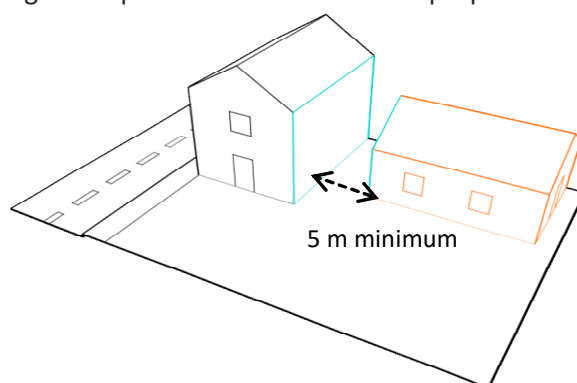
Fig. 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) au-delà d'une bande de 18 m



■ ARTICLE UB-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures ponctuels et limités tels que les garde-corps, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

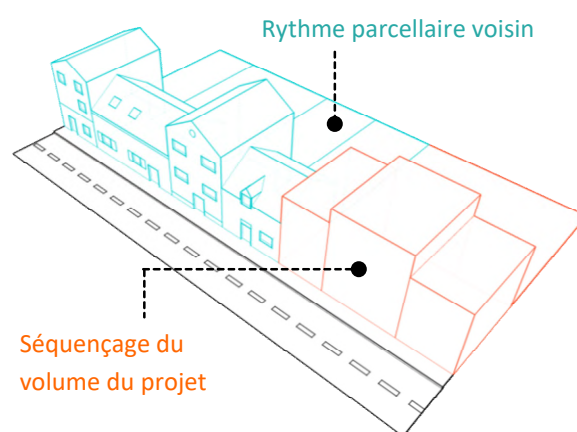
Fig. 5 - Implantation sur une même propriété



■ ARTICLE UB-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.
2. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reçuls ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux, etc.

Fig. 6 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



■ ARTICLE UB-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans la zone UB, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

>> ARTICLE UB-2.5.1 / HAUTEURS DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

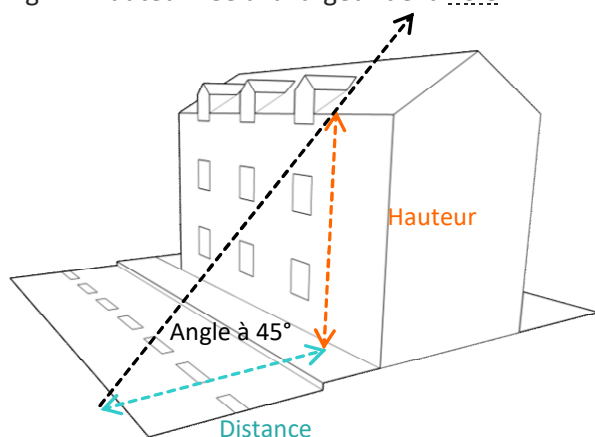
1. Au-delà de la bande d'implantation fixée à l'article UB-2.2.1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 8.50 m au faîtage au cas de toiture à pente.
2. Dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, cette hauteur maximale est majorée d'1 m, sans

pouvoir excéder la hauteur maximale fixée par le plan des hauteurs.

>> ARTICLE UB-2.5.2 / HAUTEURS RELATIVES AUX GABARITS DES VOIES

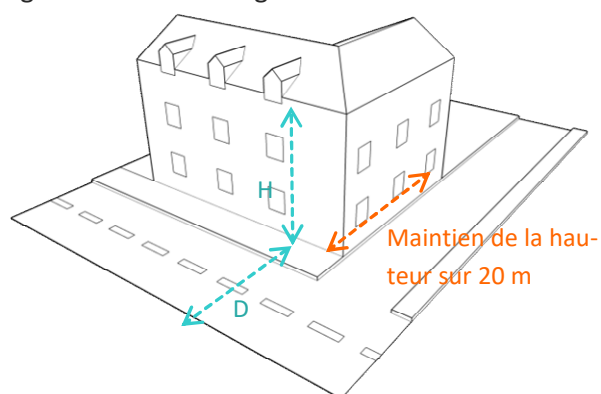
1. La distance de tout point d'une construction ou d'une installation au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (Distance = Hauteur).

Fig. 7 - Hauteur liée à la largeur de la voie



2. Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux rues d'inégales largeurs, la hauteur autorisée sur la rue la plus large peut être maintenue en retour sur la rue la moins large sur 20 m au maximum, afin de renforcer le caractère urbain de l'artère principale.

Fig. 8 - Hauteur à l'angle de deux rues



3. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la rue la moins large, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

>> ARTICLE UB-2.5.3 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DONT LE LINÉAIRE DE FAÇADE EST SUPÉRIEUR À 25 M

1. Afin de diversifier le paysage urbain, la construction ne pourra compter un nombre de niveau uniforme sur tout son linéaire et devra présenter une ligne de toiture variée.

>> ARTICLE UB-2.5.4 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.
2. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UB-3.1 / NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Dans la zone UB, les normes de stationnement dérogeant aux dispositions communes sont fixées de la manière suivante :

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Habitation	Logement		1 place / logement	1 place / 55 m ² de SP avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	< 500 m ² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 500 m ² de SP	1 place / 50 m ² de SP	1 place / 25 m ² de SP
	Activité de service accueillant une clientèle	< 300 m ² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 300 m ² de SP	1 place / 50 m ² de SP	1 place / 25 m ² de SP
	Hôtels		0.25 place / chambre	0,5 place / chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	< 200 m ² de SP	Aucune règle fixée	
		≥ 200 m ² de SP	1 place / 50 m ²	1 place / 25 m ²
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		1 place / 90 m ² de SP	1 place / 45 m ² de SP
	Entrepôt		1 place / 200 m ² de SP	

ZONE UF1

Les faubourgs urbains

RÈGLEMENT DE LA ZONE UF1

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UF1 correspond aux faubourgs historiques et axes structurants anciens du territoire. Ces secteurs se sont formés de manière linéaire le long des axes structurants historiques d'entrée dans la métropole et de manière linéaire « en doigt de gant » depuis le centre-ville d'Orléans.

Le bâti de faubourg est caractérisé par une implantation à l'alignement de la voie et sur les limites séparatives latérales. Des jardins sont présents en second rideau, préservant des cœurs d'îlot verts parfois généreux.

Ils disposent également d'une certaine richesse patrimoniale d'ensemble. Ces faubourgs accueillent par sections discontinues une mixité de fonctions, avec notamment des commerces, services et équipements de proximité. Ils constituent parfois, dans ce cas, des centralités secondaires à l'échelle des communes.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UF1 correspond aux voies d'accès historiques vers Orléans : Faubourgs Saint Jean, Saint Vincent, Madeleine (Orléans), rue Charles Beauhaire (Saint Jean de la Ruelle), rues Nationale et Route d'Orléans (La Chapelle Saint Mesmin), rue du Faubourg Bannier (Orléans, Fleury, Saran), route Nationale (Ingré, Ormes) et structure ainsi l'armature primaire de l'agglomération.

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UF1 aura pour but d'accompagner l'évolution d'un bâti à valeur patrimoniale en confortant par ailleurs ses fonctions mixtes et notamment ses commerces de proximité et en soignant les espaces de contact entre les communes du territoire. Il veillera également à organiser la densité du bâti le long des axes et à privilégier le maintien d'un second rang à vocation d'espaces verts ou domestiques ou de constructions de moindre stature.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UF1 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UF1-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UF1, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Commerce de gros, Autres hébergements touristiques* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
5. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
6. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UF1-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UF1, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues ;
3. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *lieux de culte* à condition d'être compatible avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis des riverains.
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;
5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 2 fois l'emprise au sol de l'activité principale ;
6. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig.1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

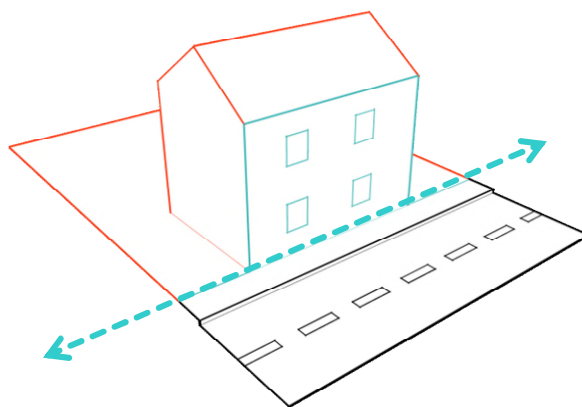
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UF1-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UF1, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, reculs et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.
3. Des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.
4. Lorsque le terrain joint l'alignement sur un linéaire non bâti de moins de 6 m, une implantation en recul d'au moins 15 m est autorisée, sans préjudice des autres règles d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives.

Fig. 2 - Implantation à l'alignement



■ ARTICLE UF1-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UF1, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

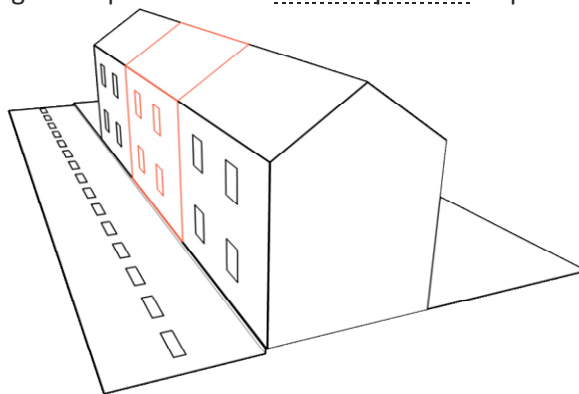
>> ARTICLE UF1-2.2.1 / DANS UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

1. Les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales ou sur les deux limites séparatives latérales.
2. Une implantation sur les deux limites séparatives latérales est imposée lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de constructions édifiées en

limite séparative et présente une façade de moins de 15 m.

3. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 3 - Implantation en limite séparative imposée



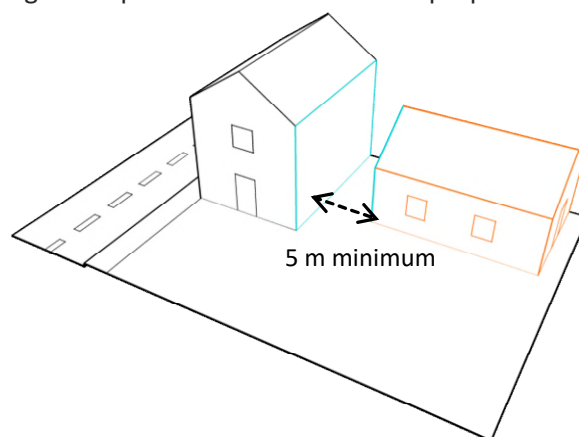
>> ARTICLE UF1-2.2.2 / AU-DELÀ D'UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ; ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres ($L=H/2$ mini 5 m).
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.
3. Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions à faible pente (inférieure à 35°) :
 - soit édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative ;
 - soit n'excédant 3,5 m de hauteur.

■ ARTICLE UF1-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

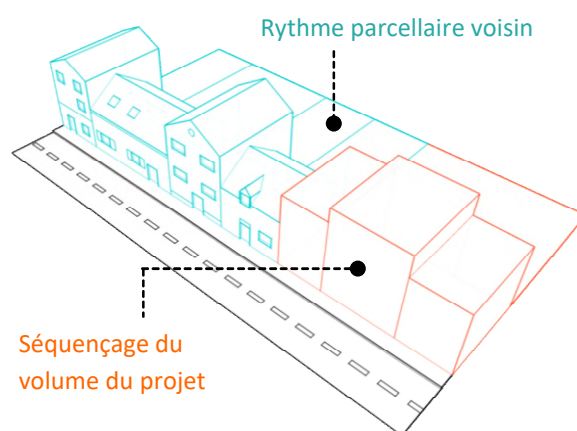
Fig. 4 - Implantation sur une même propriété



■ ARTICLE UF1-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures.
2. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.
3. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux, etc.

Fig. 5 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



■ ARTICLE UF1-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans la zone UF1, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

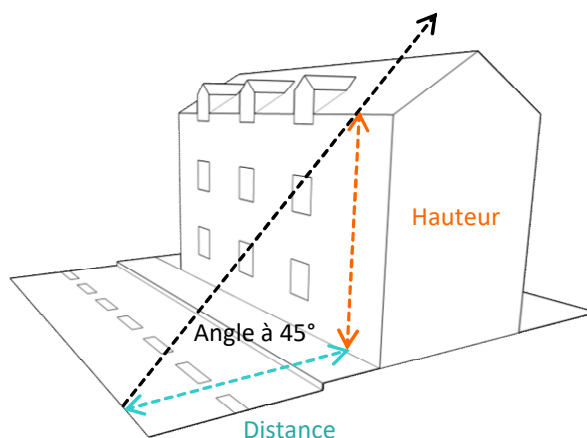
>> ARTICLE UF1-2.5.1 / HAUTEURS DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

1. Au-delà de la bande d'implantation fixée à l'article UF1-2.2.1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 8.50 m au faîtage au cas de toiture à pente.
2. Dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, cette hauteur maximale est majorée d'1 m, sans pouvoir excéder la hauteur maximale fixée par le plan des hauteurs.

>> ARTICLE UF1-2.5.2 / HAUTEURS RELATIVES AUX GABARITS DES VOIES

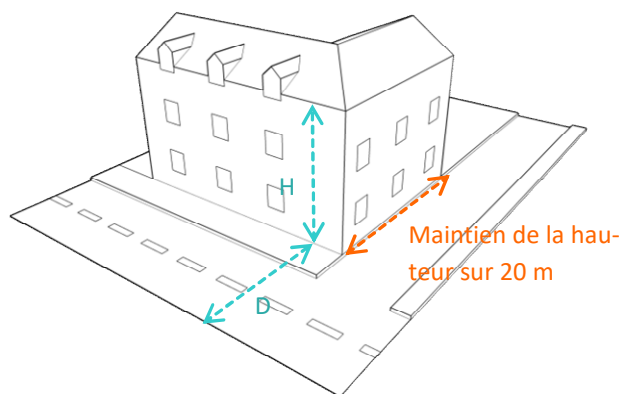
1. La distance de tout point d'une construction ou d'une installation au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (Distance = Hauteur).

Fig. 6 - Hauteur liée à la largeur de la voie



2. Lorsque la construction est édifée à l'angle de deux rues d'inégales largeurs, la hauteur autorisée sur la rue la plus large peut être maintenue en retour sur la rue la moins large sur 20 m au maximum, afin de renforcer le caractère urbain de l'artère principale. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la rue la moins large, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 7 - Hauteur à l'angle de deux rues



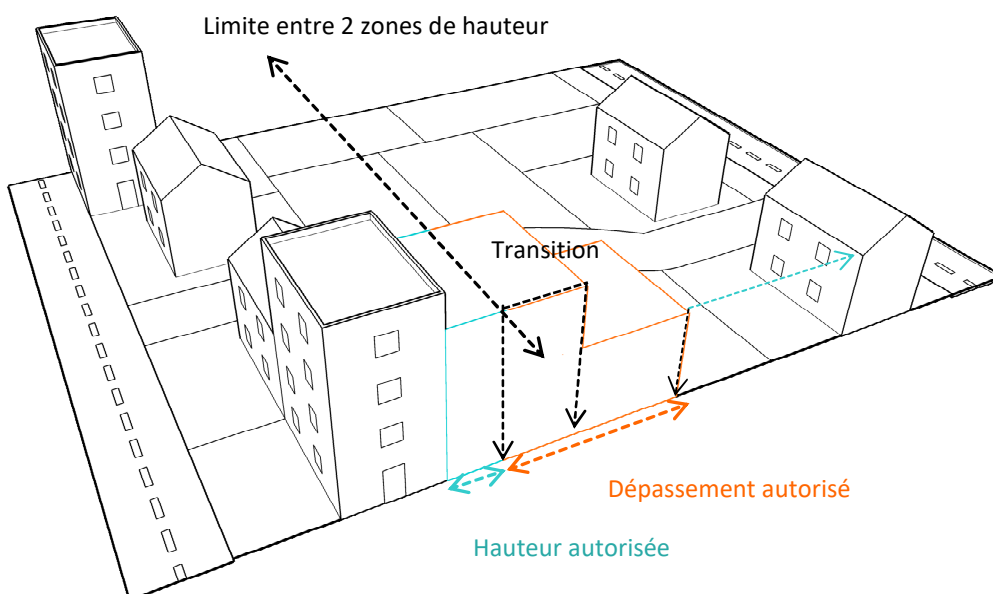
>> ARTICLE UF1-2.5.3 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DONT LE LINÉAIRE DE FAÇADE EST SUPÉRIEUR À 25 M

1. Afin de diversifier le paysage urbain, la construction ne pourra compter un nombre de niveau uniforme sur tout son linéaire et devra présenter une ligne de toiture variée.

>> ARTICLE UF1-2.5.4 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans une bande de 18 m à compter de l'alignement, et dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.
2. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 8 - Dépassement de hauteur



ZONE UF2

Les faubourgs résidentiels

RÈGLEMENT DE LA ZONE UF2

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UF2 correspond notamment aux extensions anciennes du centre-ville d'Orléans au-delà de la limite des remparts, entre les axes historiques de la zone UF1. Ces secteurs, développés de manière concentriques et non linéaires, sont caractérisés par des formes urbaines traditionnelles. Ce bâti quasi-exclusivement résidentiel se distingue par une implantation à l'alignement de la voie, en front urbain continu et présente une certaine richesse patrimoniale d'ensemble. Des jardins sont présents en second rideau, préservant de vastes cœurs d'îlot verts.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UF2 correspond notamment aux lotissements anciens du quartier Dunois, au quartier Vauquois ainsi qu'aux abords du parc Pasteur et de la rue Saint Marceau.

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UF2 aura pour but d'accompagner l'évolution légère d'un bâti à valeur patrimoniale et protégé à ce titre, confortant la qualité de vie de ces espaces à vocation résidentielle. Il veillera ainsi à organiser la densité du bâti le long des axes et à privilégier le maintien d'un second rang à vocation d'espaces verts ou domestiques ou de constructions de moindre stature.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UF2 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UF2-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UF2, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Cinéma, Autres hébergements touristiques, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition et Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
5. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
6. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UF2-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UF2, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues ;
3. les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Activité de service (...), une clientèle, Enseignement, santé et action sociale et Salles d'art et de spectacle* sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;
5. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle			X
	Cinéma		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

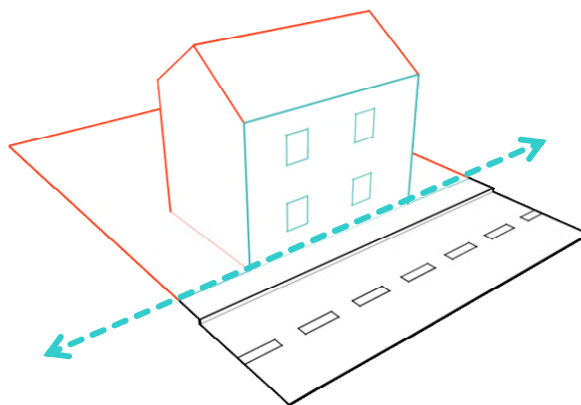
■ ARTICLE UF2-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UF2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, reculs et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.
3. Des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

4. Lorsque le terrain joint l'alignement sur un linéaire non bâti de moins de 6 m, une implantation en recul d'au moins 15 m est autorisée, sans préjudice des autres règles d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives.

Fig. 2 - Implantation à l'alignement



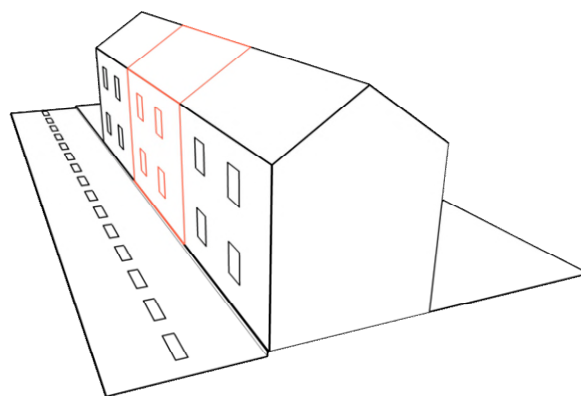
■ ARTICLE UF2-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UF2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

>> ARTICLE UF2-2.2.1 / DANS UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

1. Les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) ou sur les deux limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques).
2. Une implantation sur les deux limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) est imposée lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de constructions également édifiées en limite séparative (et/ou autres emprises publiques) et présente une façade de moins de 15 m.

3. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 3 - Implantation en limite séparative imposée

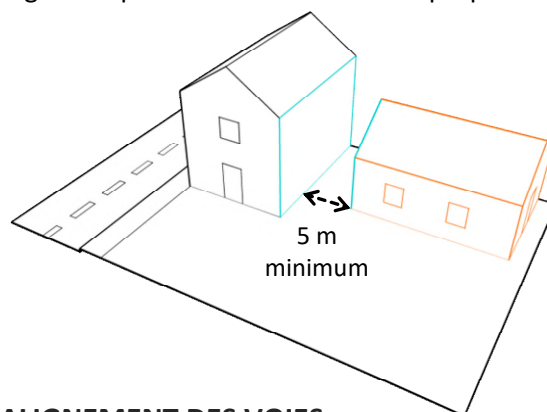
>> ARTICLE UF2-2.2.2 / AU-DELÀ D'UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres ($L=H/2$ mini 5 m).
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.
3. Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions à faible pente (inférieure à 35°) :
 - soit édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative ;
 - soit n'excédant 3,5 m de hauteur.

■ ARTICLE UF2-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.
3. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures ponctuels et limités tels que les garde-corps, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 4 - Implantation sur une même propriété



■ ARTICLE UF2-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

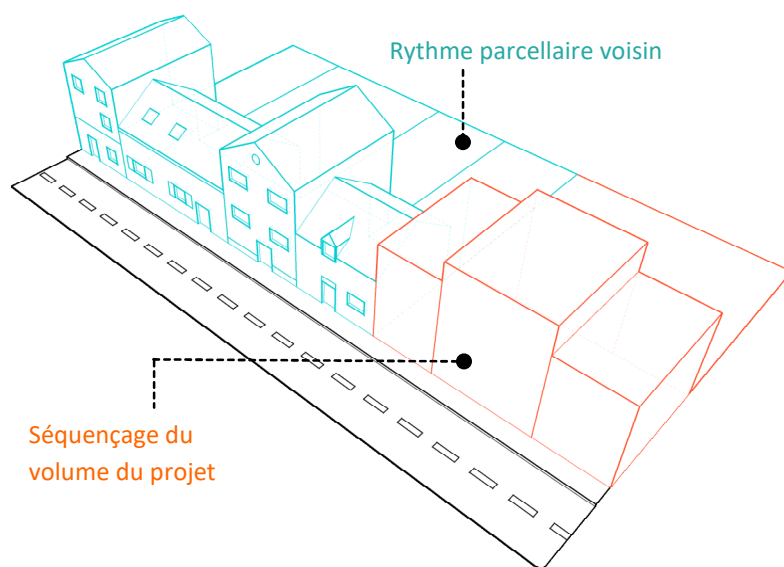
1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions

nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures.

2. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

3. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux, etc.

Fig. 5 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



■ ARTICLE UF2-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans la zone UF2, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

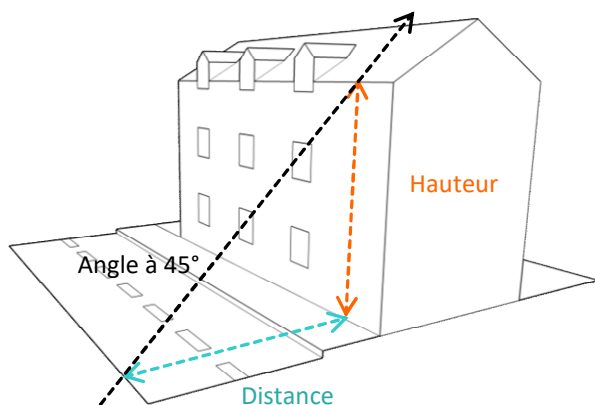
>> ARTICLE UF2-2.5.1 / HAUTEURS DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

1. Au-delà de la bande d'implantation fixée à l'article UF2-2.2.1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse et 8.50 m au faîtage au cas de toiture à pente.
4. Dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, cette hauteur maximale est majorée d'1 m, sans pouvoir excéder la hauteur maximale fixée par le plan des hauteurs.

>> ARTICLE UF2-2.5.2 / HAUTEURS RELATIVES AUX GABARITS DES VOIES

1. La distance de tout point d'une construction ou d'une installation 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 (Distance = Hauteur).

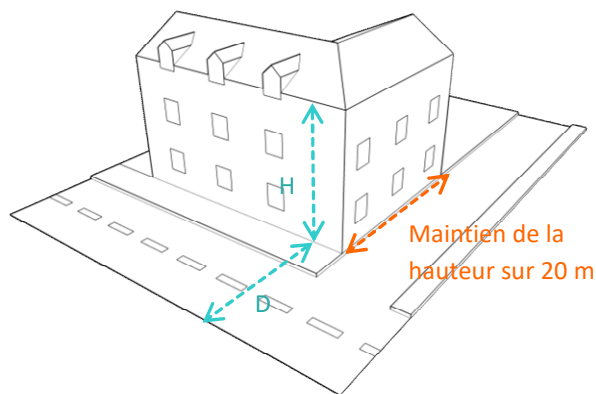
Fig. 6 - Hauteur liée à la largeur de la voie



2. Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux rues d'inégales largeurs, la hauteur autorisée sur la rue la plus large peut être maintenue en retour sur la rue la moins large sur 20 m au maximum, afin de renforcer le caractère

urbain de l'artère principale. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la rue la moins large, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 7 - Hauteur à l'angle de deux rues



>> ARTICLE UF2-2.5.3 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DONT LE LINÉAIRE DE FAÇADE EST SUPÉRIEUR À 25 M

1. Afin de diversifier le paysage urbain, la construction ne pourra compter un nombre de

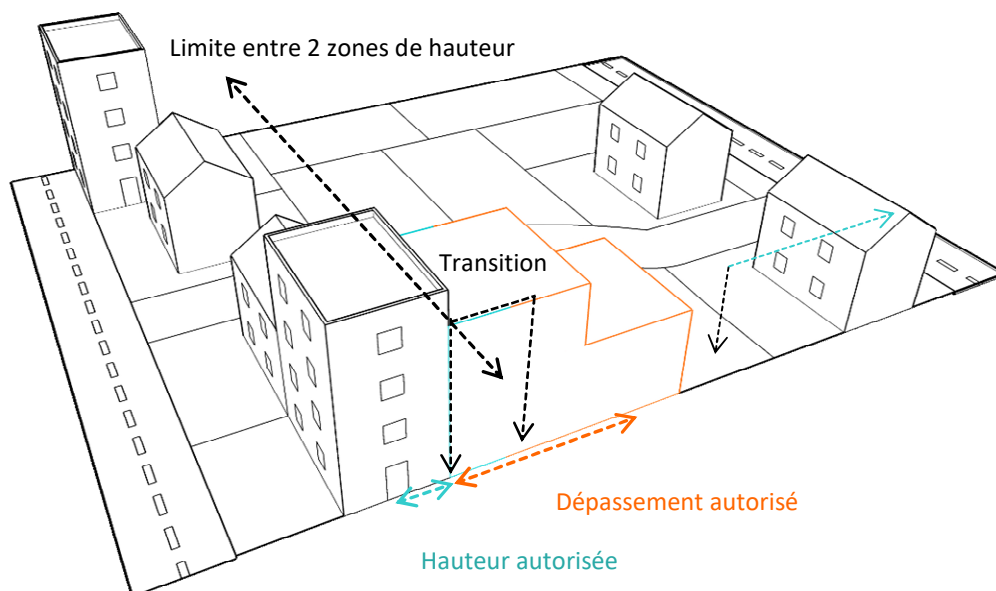
niveau uniforme sur tout son linéaire et devra présenter une ligne de toiture variée.

>> ARTICLE UF2-2.5.4 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans une bande de 18 m à compter de l'alignement, et dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.

2. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 8 - Dépassement de hauteur



ZONE UF3

Les faubourgs diffus

RÈGLEMENT DE LA ZONE UF3

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UF3 correspond aux secteurs des linéaires structurants du territoire dont le bâti est implanté de manière plus lâche et discontinue que les autres zones UF. Ces espaces sont formés de manière linéaire, le long d'axes structurants historiques. Ils se placent souvent dans la continuité des faubourgs mixtes, avec une moindre densité, une implantation plus diversifiée et une vocation davantage résidentielle. Les formes urbaines dépendent de la situation de l'axe par rapport aux zones de centralité et de leur période de construction. La présence d'arbres d'alignement peut également renforcer leur caractère structurant dans le paysage de la mobilité. La place et la qualité des espaces de jardin est assez hétérogène entre les secteurs de faubourgs lâches.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UF3 correspond notamment à certaines portions de la rue Nationale (Ingré, Ormes), à la rue des Aydes, (Orléans - Saran) ou la Route d'Orléans à Saint Hilaire Saint Mesmin.

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UF3 aura pour but d'accompagner l'évolution d'un bâti naturellement en densification à un rythme progressif, en confortant ses qualités paysagères, sa relative homogénéité et la diversification cependant limitée de ses fonctions ou en renforçant sa compatibilité avec un environnement existant résidentiel.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UF3 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UF3-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UF3, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Cinéma, Autres hébergements touristiques, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition et Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
5. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
6. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UF3-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UF3, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues ;
3. les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Activité de service (...), une clientèle, Enseignement, santé et action sociale et Salles d'art et de spectacle* sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;
5. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle			X
	Cinéma		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

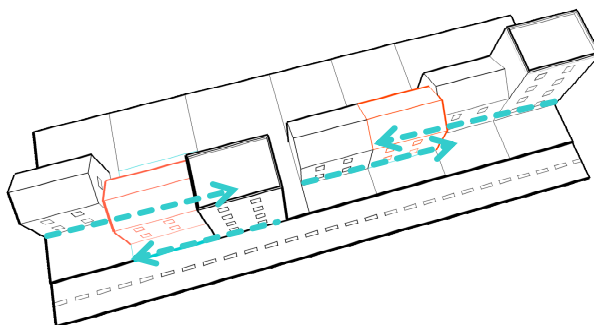
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UF3-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UF3, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions au regard du bâti environnant.
2. Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un recul de référence par rapport au bâti environnant, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m.
3. Lorsque la construction est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Fig. 2 - Possibilités d'implantation au regard du contexte bâti



■ ARTICLE UF3-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UF3, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

>> ARTICLE UF3-2.2.1 / DANS UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

1. Les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) ou sur les deux limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques).
2. Une implantation sur les deux limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) est imposée lorsque le terrain d'assiette du projet est bordé de constructions également édifiées en limite séparative et présente une façade de moins de 15 m.
3. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).

4. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

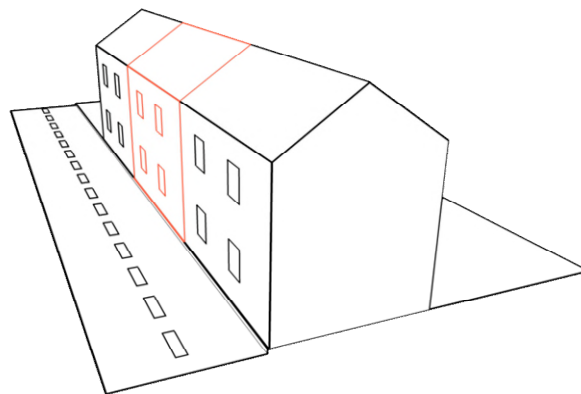


Fig. 3 - Implantation en limite séparative imposée

>> ARTICLE UF3-2.2.2 / AU-DELÀ D'UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 18 M À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).

6. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

7. Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions à faible pente (inférieure à 35°) :

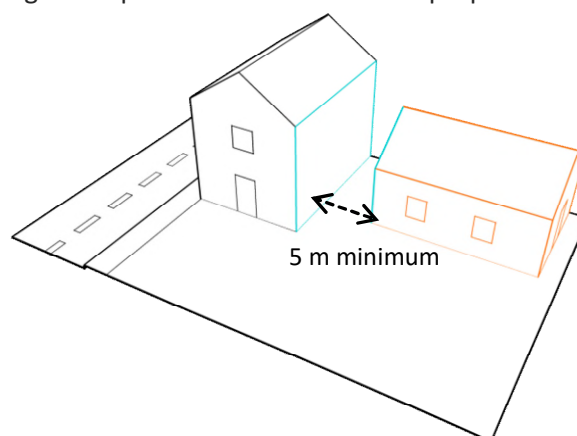
- soit édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative ;
- soit n'excédant 3,5 m de hauteur.

■ ARTICLE UF3-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 4 - Implantation sur une même propriété

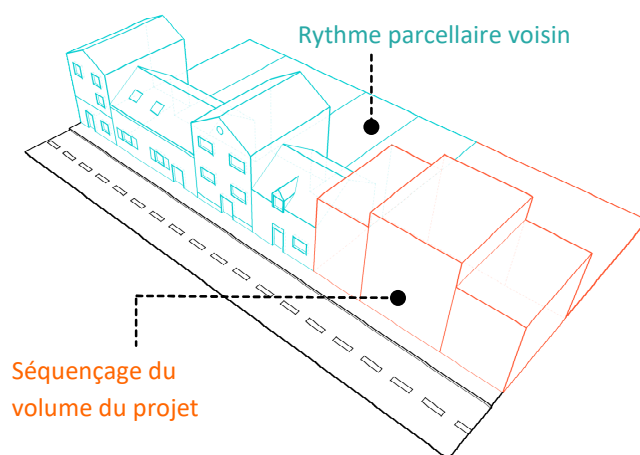


■ ARTICLE UF3-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures.
2. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux, etc.

Fig. 5 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



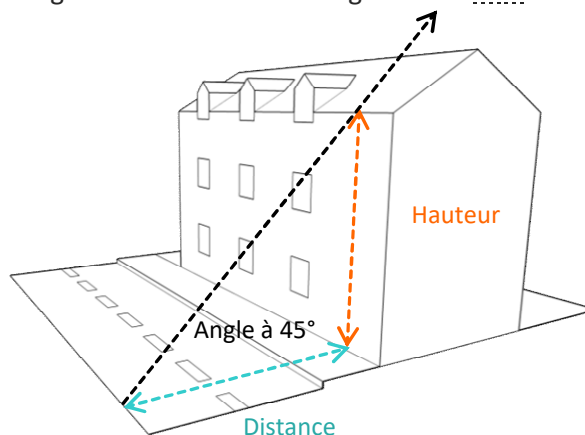
■ ARTICLE UF3-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans la zone UF3, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

>> ARTICLE UF3-2.5.1 / HAUTEURS RELATIVES AUX GABARITS DES VOIES

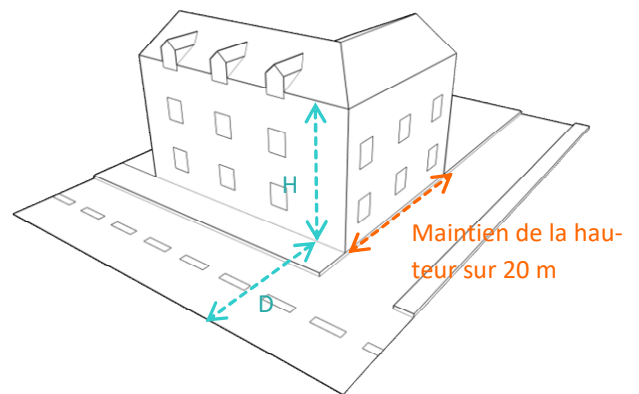
1. La distance de tout point d'une construction ou d'une installation au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (Distance = Hauteur).

Fig. 6 - Hauteur liée à la largeur de la voie



2. Lorsque la construction est édifée à l'angle de deux rues d'inégales largeurs, la hauteur autorisée sur la rue la plus large peut être maintenue en retour sur la rue la moins large sur 20 m au maximum, afin de renforcer le caractère urbain de l'artère principale. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la rue la moins large, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 7 - Hauteur à l'angle de deux rues



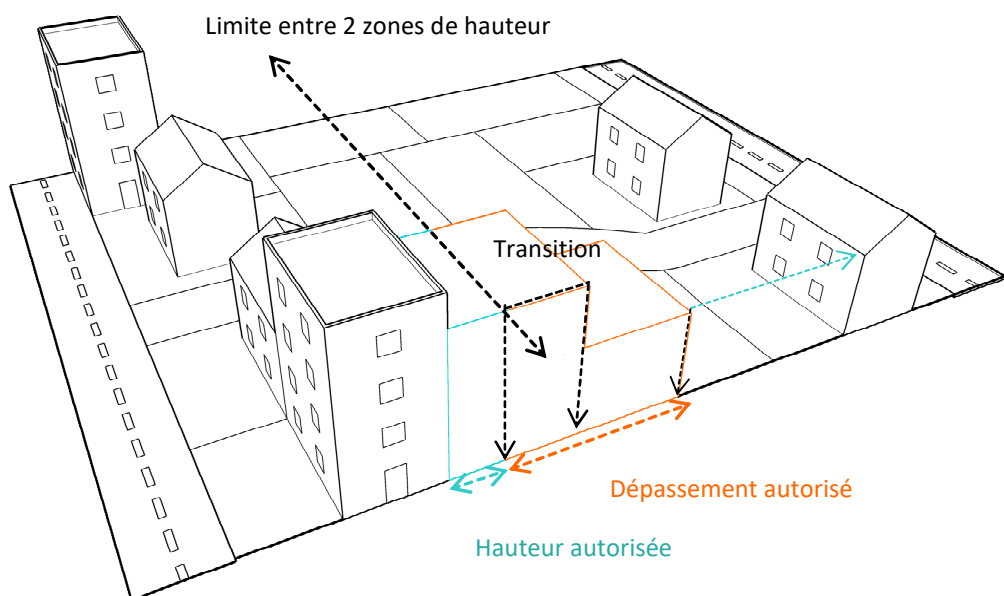
>> ARTICLE UF3-2.5.2 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DONT LE LINÉAIRE DE FAÇADE EST SUPÉRIEUR À 25M

1. Afin de diversifier le paysage urbain, la construction ne pourra compter un nombre de niveau uniforme sur tout son linéaire et devra présenter une ligne de toiture variée.

>> ARTICLE UF3-2.5.3 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.
2. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 8 - Dépassement de hauteur autorisés



ZONE UR1

133

Les secteurs résidentiels
urbains

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UR1 correspond aux secteurs d'habitats diversifiés, constitués de manière diffuse et suivant différentes formes urbaines parfois entremêlées (individuelle, collectif, pavillonnaire). Cette zone comporte des espaces mutables importants, notamment en renouvellement urbain progressif et tenant compte de qualités paysagères et cœurs d'îlots à préserver. Elle présente également un bâti aux implantations, statures, vocabulaires architecturaux relativement divers.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UR1 correspond notamment aux espaces bâtis vernaculaires, constitués majoritairement après-guerre entre les principales voies d'accès vers Orléans, en remplacement ou adjonction de bâti préexistants et d'anciennes exploitations agricoles. Cette zone, fréquente sur le territoire métropolitain est principalement appliquée sur les espaces résidentiels « de ville ».

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UR1 aura pour but d'accompagner la mutation d'un bâti en couture avec les constructions environnantes, évitant les ruptures de volume et recherchant à adoucir celles existantes. Le règlement de la zone UR1 vise également à accueillir de manière limitée des fonctions mixtes, admises uniquement lorsqu'elles ne bouleversent pas le caractère résidentiel des lieux.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UR1 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UR1-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UR1, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Commerce de gros, Autres hébergements touristiques, Centre de congrès et d'exposition* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
5. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
6. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UR1-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UR1, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* à condition qu'elles relèvent du cadre des résidences gérées et garantissent l'accueil des publics spécifiques pour lesquels elles ont été conçues ;
3. les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Activité de service (...), une clientèle, Enseignement, santé et action sociale, Lieu de culte* et *Autres équipements recevant du public* sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;
5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 2 fois l'emprise au sol de l'activité principale ;
6. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle			X
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

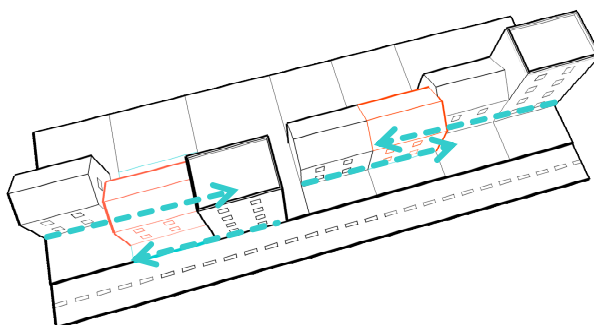
■ ARTICLE UR1-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UR1, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions au regard du bâti environnant.
2. Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un recul de référence par rapport au bâti environnant, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggias, balcons, garde-corps, retraits et débords ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc.
3. Lorsque la construction est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont

autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Fig. 2 - Possibilités d'implantation



■ ARTICLE UR1-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

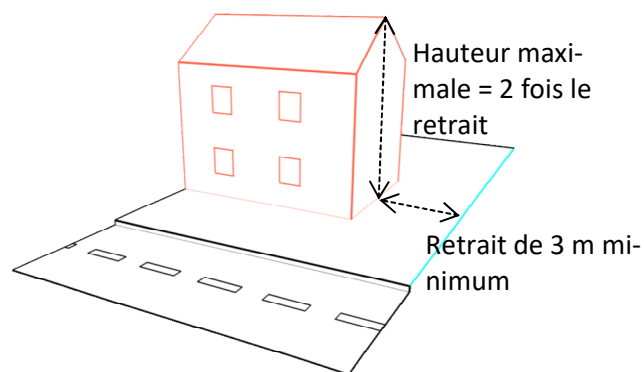
Dans la zone UR1, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

>> ARTICLE UR1-2.2.1 / DANS UNE BANDE D'IMPLANTATION À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

1. En cas d'implantation des constructions à l'alignement, la bande d'implantation est fixée à 15 m à compter de cette limite.
2. En cas de recul, la bande d'implantation est étendue de la même distance que ce recul, sans pouvoir excéder 20 m de profondeur à compter de l'alignement.
3. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) ou en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) ;
4. En cas d'implantation en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques), celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).

5. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités, tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 3 - Implantation en retrait des limites



>> ARTICLE UR1-2.2.2 / AU-DELÀ DE CETTE BANDE D'IMPLANTATION

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).

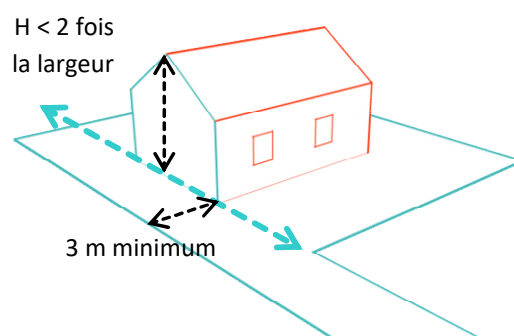
2. Cette distance minimale est portée à 6 m lorsque la façade regardant la limite séparative (et/ou autres emprises publiques) comporte des baies, sauf si celles-ci s'inscrivent dans le profil d'un mur ou d'une façade aveugle édifiés en limite séparative (et/ou autres emprises publiques).

3. Cette règle de retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

4. Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions à faible pente (inférieure à 35°) :

- soit édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative ;
- soit n'excédant 3,5 m de hauteur.

Fig. 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

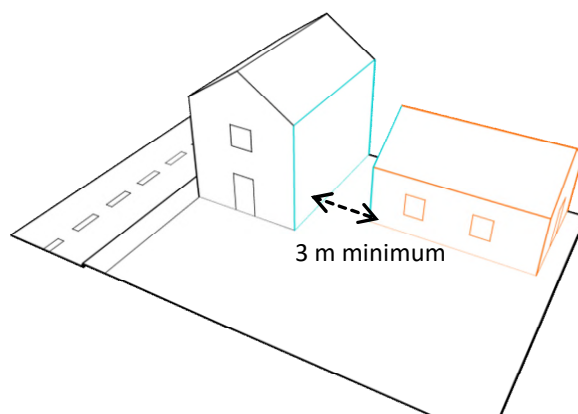


■ ARTICLE UR1-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. **Dans la zone UR1**, lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 m, en tout point de la construction.

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

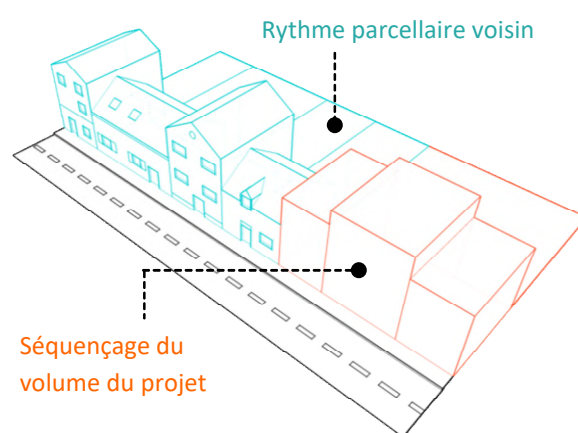
Fig. 5 - Implantation sur une même propriété



■ ARTICLE UR1-2.4 / LINÉAIRES DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.
2. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux.

Fig. 6 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



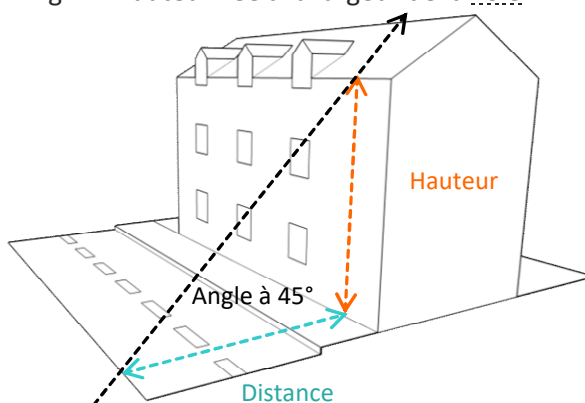
■ ARTICLE UR1-2.5 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans la zone UR1, la hauteur maximale des constructions est fixée selon les dispositions de l'article DC-2.6 commun à toutes les zones et complétée par les dispositions suivantes.

>> ARTICLE UR1-2.5.1 / HAUTEURS RELATIVES AUX GABARITS DES VOIES

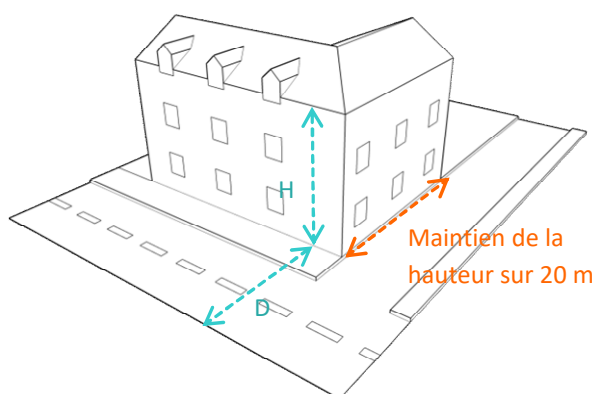
1. La distance de tout point d'une construction ou d'une installation au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (Distance = Hauteur).

Fig. 7 - Hauteur liée à la largeur de la voie



2. Lorsque la construction est édifée à l'angle de deux rues d'inégales largeurs, la hauteur autorisée sur la rue la plus large peut être maintenue en retour sur la rue la moins large sur 20 m au maximum, afin de renforcer le caractère urbain de l'artère principale. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la rue la moins large, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 8 - Hauteur à l'angle de deux rues



>> ARTICLE UR1-2.5.2 / HAUTEURS DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

1. Au-delà de la bande d'implantation fixée à l'article UR1-2.2.1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 8.50 m au faîtage en cas de toiture à pentes.

Dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, cette hauteur maximale est majorée d'1 m, sans pouvoir excéder la hauteur maximale fixée par le plan des hauteurs.

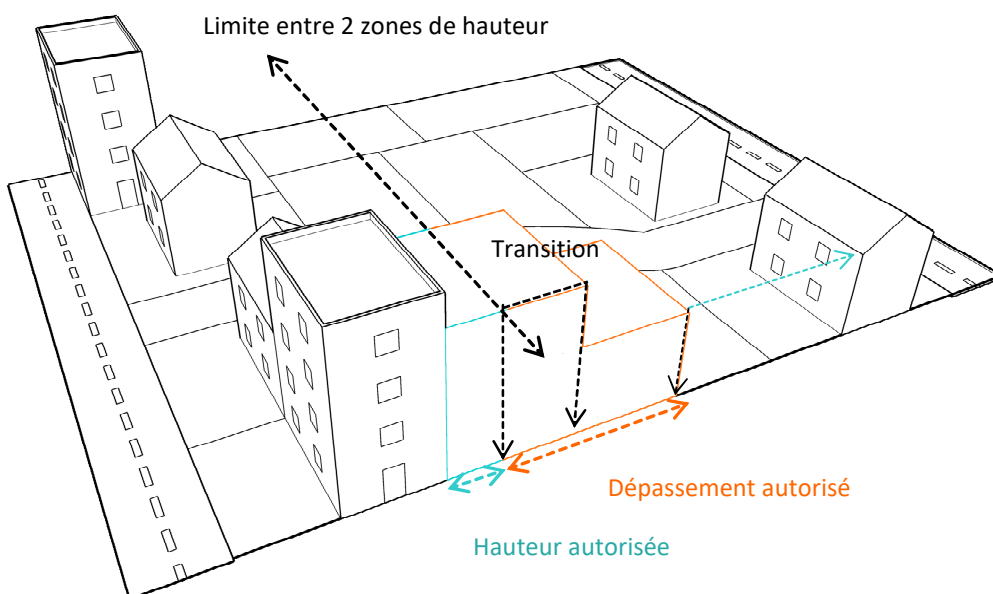
>> ARTICLE UR1-2.5.3 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DONT LE LINÉAIRE DE FAÇADE EST SUPÉRIEUR À 25 M

Afin de diversifier le paysage urbain, la construction ne pourra compter un nombre de niveau uniforme sur tout son linéaire et devra présenter une ligne de toiture variée.

>> ARTICLE UR1-2.5.4 / DÉPASSEMENTS DE HAUTEUR AUTORISÉS

1. Dans le cas d'une construction située sur la limite entre deux ou plusieurs zones fixées au plan des hauteurs, la hauteur de la zone la plus élevée peut être maintenue à l'intérieur de la zone la moins élevée dans une bande de 15 m à compter de cette limite.
2. En ce cas, la construction comportera un volume de transition avec les constructions de la zone la moins élevée, afin d'éviter les ruptures de bâti et la création de façades pignons aveugles.

Fig. 9 - Dépassement de hauteur autorisé



ZONE UR2

Les secteurs d'ensembles
résidentiels

RÈGLEMENT DE LA ZONE UR2

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UR2 regroupe les ensembles d'habitat groupé, essentiellement constitués sous la forme de lotissements ou permis groupé de maisons accolées ou jumelées mais également des ensembles collectifs, tous structurés dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ces espaces, densément bâtis, ne sont appelés à évoluer que légèrement et sous la condition de ne pas contrarier ni altérer les partis pris architecturaux des opérations qui les ont organisés. Dédiée principalement à l'habitat, la zone UR2 peut ponctuellement accueillir des services.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UR2 correspond notamment aux quartiers Bustière, Clos de l'Ange (Fleury les Aubrais), Petite Espère (Saint Jean de la Ruelle), Montission (Saint Jean le Blanc), Clos de Lorette (Olivet).

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UR2 aura pour but d'accompagner une évolution limitée du bâti, dans le respect de l'harmonie générale du bâti existant, autorisant par exemple les extensions limitées, annexes et constructions nouvelles dans les dents creuses.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UR2 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

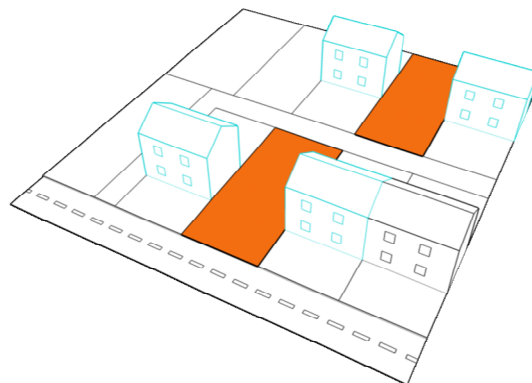
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UR2-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UR2, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions nouvelles édifiées hors « dent creuse » ou qui ont pour effet ou conséquence de dénaturer la composition d'ensemble, et notamment le rythme des constructions, de la rue, du quartier ou de la zone dans laquelle elles se situent, à l'exception d'une annexe inférieure à 25 m² et 3,5 m de haut ainsi que d'une possibilité d'extension à la date d'entrée en vigueur du PLUM du 07/04/2022 ;
2. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Cinéma, Autres hébergements touristiques, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Industrie, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition et Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement ;
4. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
6. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
7. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
8. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

Fig. 1 - Repérage de « dents creuses »



■ ARTICLE UR2-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UR2, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Hébergement* et *Hôtels* à condition qu'elles se limitent à 25 chambres au maximum ;
3. les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Activité de service (...)* une clientèle, *Enseignement, santé et action sociale* et *Salles d'arts et de spectacles* sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Bureau* nécessaires à la gestion et à la mise aux normes des sites existants à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;
5. l'extension de constructions et affectations des sols non autorisées existantes à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 et les annexes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

Fig. 2 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle			X
	Cinéma		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

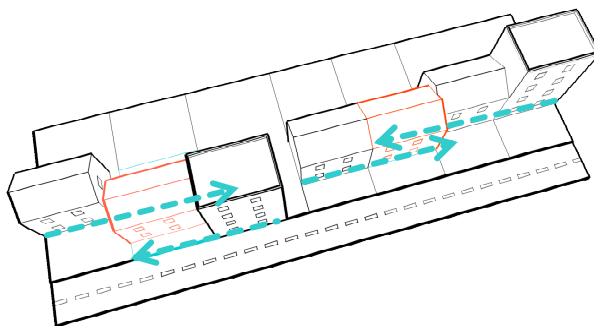
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UR2-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UR2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions au regard du bâti environnant.
2. Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un recul de référence par rapport au bâti environnant, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m.
3. Lorsque la construction est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Fig. 3 - Possibilités d'implantation



■ ARTICLE UR2-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UR2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative latérale (et/ou autres emprises publiques) soit en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques), selon les mêmes implantations que celles du bâti environnant ;
2. Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un retrait de référence par rapport au bâti environnant, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale (et/ou autres emprises publiques) et doivent observer, le cas échéant, un retrait au

moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).

3. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 4 - Implantation en limite séparative

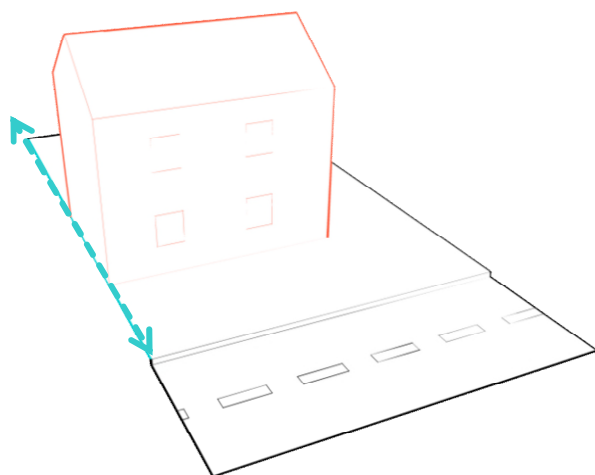
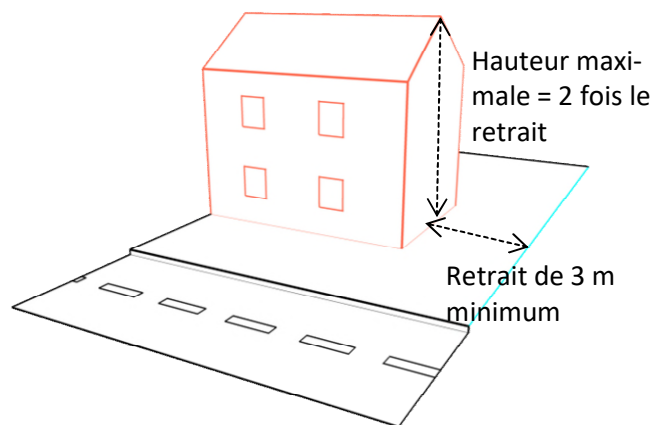


Fig. 5 - Implantation en retrait des limites séparatives

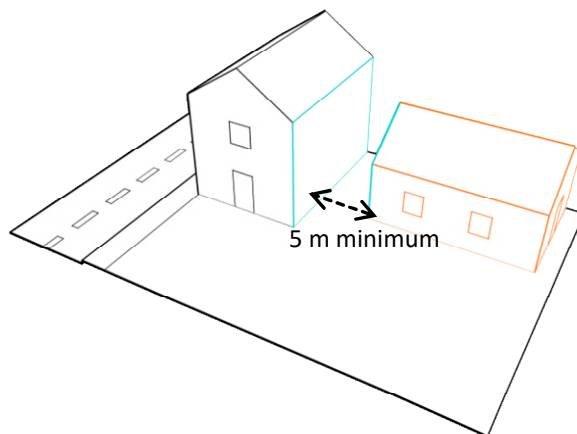


■ ARTICLE UR2-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans la zone UR2, lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.

1. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 6 - Implantation sur une même propriété



CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UR2-3.1 / STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

1. Les opérations qui projettent la création de voiries nouvelles, dans les conditions fixées aux 5°, 6° et 7° de l'article DC-4.3 doivent comporter au moins 1 place visiteur aérienne pour 3 logements.

ZONE UR3

147

Les secteurs pavillonnaires

RÈGLEMENT DE LA ZONE UR3

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UR3 regroupe les lotissements pavillonnaires, essentiellement constitués sous la forme d'opérations d'ensemble. Moins denses que les secteurs d'habitat groupé et plus souples dans leur composition et leur vocabulaire architectural, ces espaces représentent toutefois des ensembles relativement homogènes appelés à évoluer de manière encadrée.

Les constructions sont le plus souvent implantées en recul des voies et en retrait d'au-moins une des limites séparatives. L'emprise au sol se révèle relativement limitée avec d'importantes parts d'espaces verts de pleine-terre.

Cette zone a pour vocation exclusive de n'accueillir qu'un habitat résidentiel.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UR3 correspond notamment aux secteurs du Clos de la Brossette, de la rue du Cellier (Chanteau), des Auvernaux et des Bruelles (La Chapelle Saint Mesmin), Maisons Brulées (Marigny les Usages), de La Claye ou de Changelin (Ingré), de la Chaumette (Ormes), de la Petite Mérie (Saint Cyr en Val), de Melleray (Saint Denis en Val) ou du Villarmoy (Saran).

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UR3 aura pour but d'accompagner une évolution limitée du bâti, dans le respect de l'harmonie générale de la zone pavillonnaire. La conservation d'une part importante de pleine-terre doit permettre de maintenir un cadre végétalisé de qualité.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UR3 comporte quatre secteurs :

- UR3-L visant à limiter la constructibilité des fonds de parcelles dans une double perspective de maintien de la composition d'ensemble de la zone et de valorisation de percées vers les cœurs d'îlots et franges paysagères ;
- UR3-TL poursuivant les mêmes objectifs sur une profondeur de constructibilité moindre ;
- UR3-O visant à organiser la constructibilité de parcelles en deuxième rideau ;
- UR3-OL cumulant les deux dispositifs des secteurs UR3-L et UR3-O.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UR3-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UR3, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Restauration, Commerce de gros, Cinéma, Autres hébergements touristiques, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Industrie, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nouvelles ;
3. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
4. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
5. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
6. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, ferrailles, pneus, etc. ;
7. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UR3-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UR3, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* et *Hôtels* à condition qu'elles se limitent à 25 chambres au maximum ;
3. les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Activité de service (...)* *une clientèle, Enseignement, santé et action sociale* et *Salles d'arts et de spectacles* sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;
4. les travaux et extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », sous réserve qu'ils ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;
5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Bureau* nécessaires à la gestion et à la mise aux normes des sites existants à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;
6. les travaux et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes sous réserve de réduire les risques et nuisances pour le voisinage et de répondre à la satisfaction de besoins courants.

■ ARTICLE UR3-1.3 / AFFECTATIONS DES SOLS LIMITÉES DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

Dans les secteurs **UR3-L** et **UR3-OL**, sauf indication contraire figurant aux documents graphiques dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles sont interdites au-delà d'une bande de constructibilité de 50 m, à l'exception :

- des équipements d'intérêt collectif,
- des piscines des constructions existantes à la date de l'approbation du PLUM du 07/04/2022,
- des extensions et annexes des constructions existantes à la date de l'approbation du PLUM du 07/04/2022, inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut, ne conduisant pas à la création d'unité d'habitation nouvelle.

Dans les secteurs **UR3-TL**, les mêmes dispositions s'appliquent, toutefois, cette bande de constructibilité est réduite à 25 m.

Fig. 1 - Bande de constructibilité

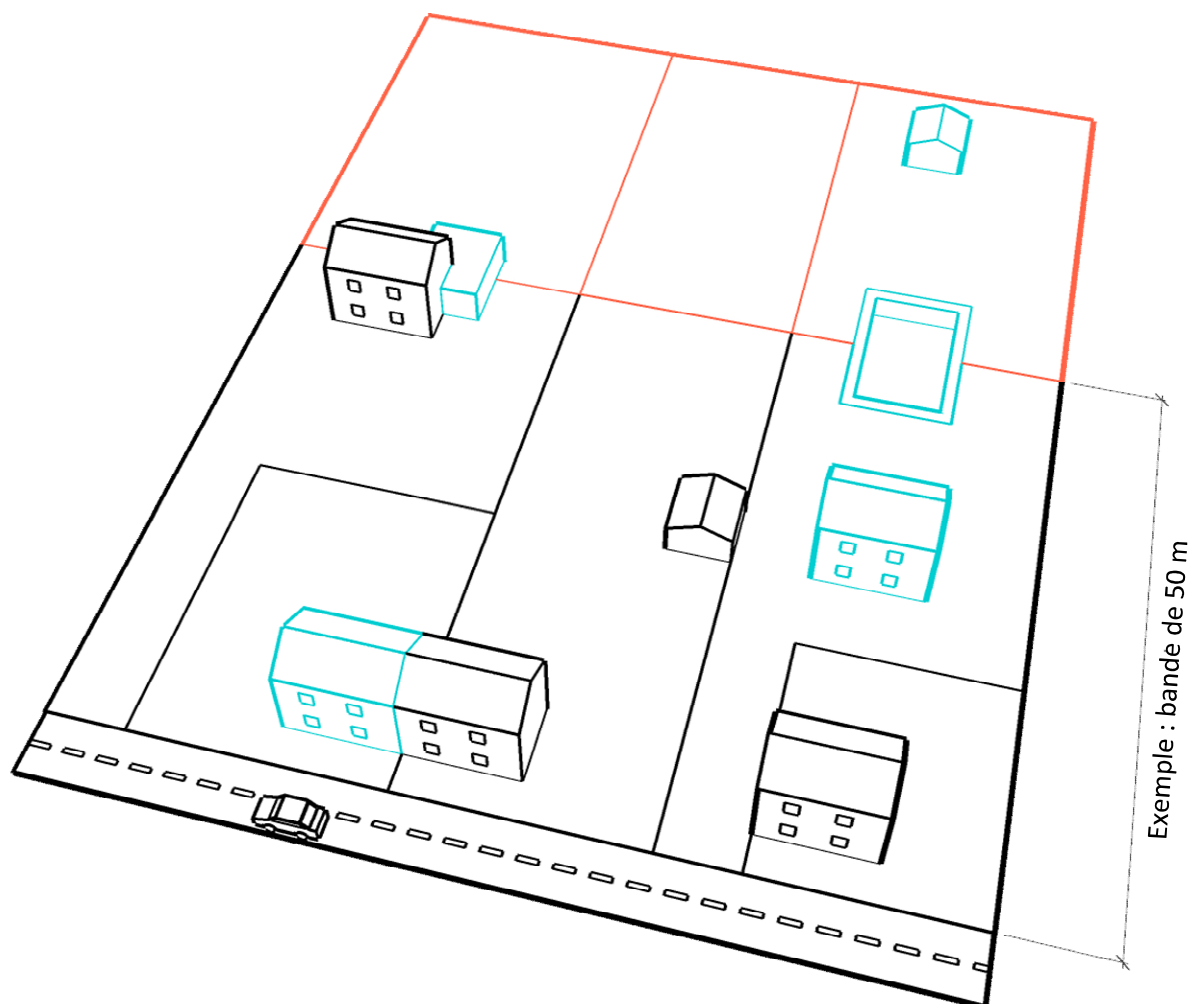


Fig. 2 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle			X
	Cinéma		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

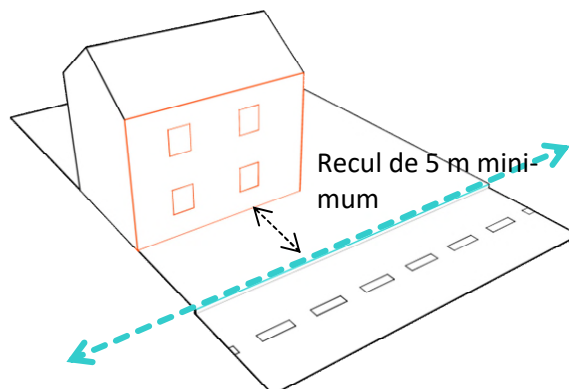
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UR3-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UR3, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes :

1. Les constructions et installations doivent être implantées en recul de 5 m minimum des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, reculs et débords ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc...

Fig. 3 - Implantation en recul de 5 m



■ ARTICLE UR3-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UR3, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes :

>> ARTICLE UR3-2.2.1 / IMPLANTATIONS DANS LA ZONE UR3

1. Les constructions doivent être implantées soit sur une seule des limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) soit en retrait de toutes les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).
2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 4 - Implantation en limite séparative (et/ou autres emprises publiques)

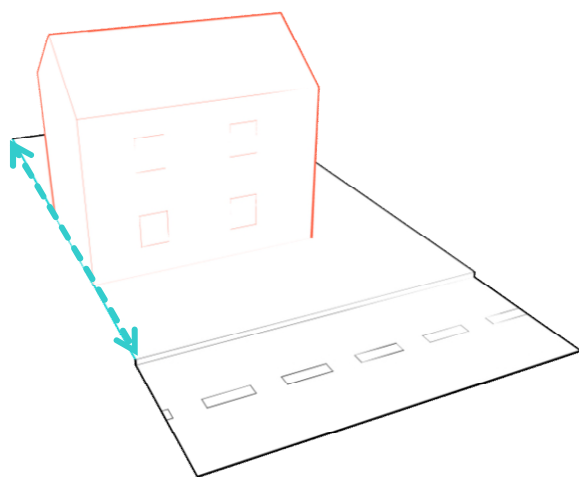
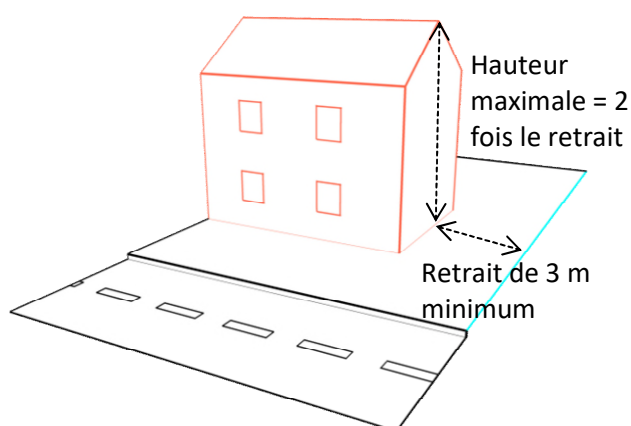


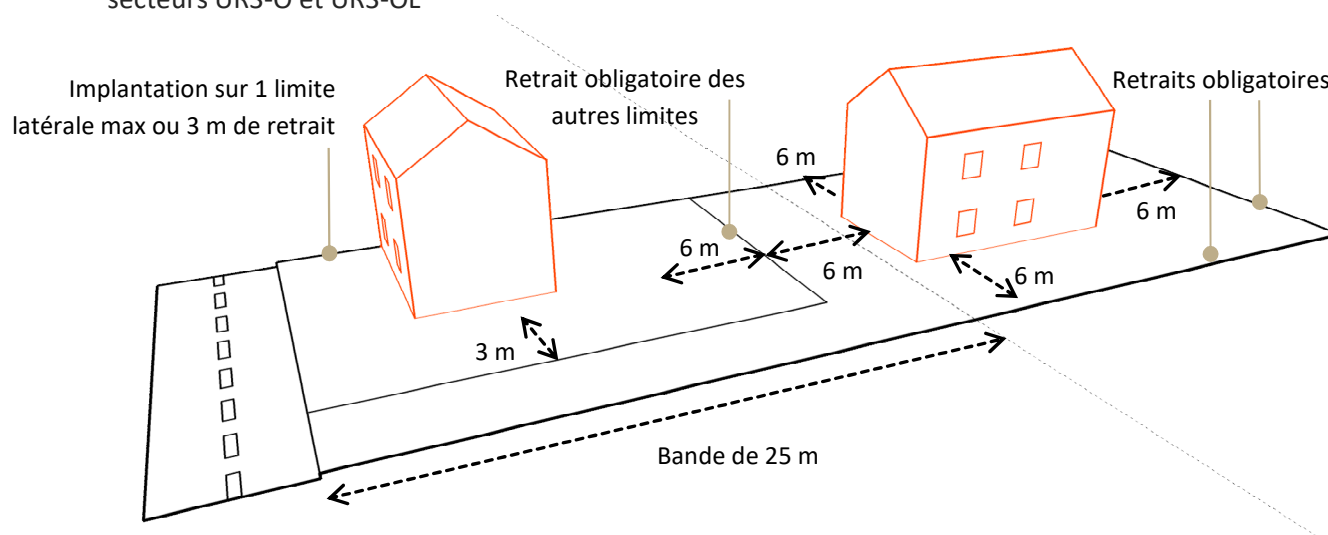
Fig. 5 - Implantation en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) dans la zone UR3



>> ARTICLE UR3-2.2.2 / IMPLANTATIONS DANS LES SECTEURS UR3-O et UR3-OL

1. Dans une bande d'implantation de 25 m à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article UR3-2.2.1 par rapport aux limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) et observer un retrait par rapport aux autres limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres ($L=H/2$ mini 6 m).
2. Au-delà de cette bande d'implantation de 25 m, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 m de toutes les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) et doivent observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres ($L=H/2$ mini 6 m).
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.
4. Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative.

Fig. 6 - Implantation par rapport aux limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) dans les secteurs UR3-O et UR3-OL

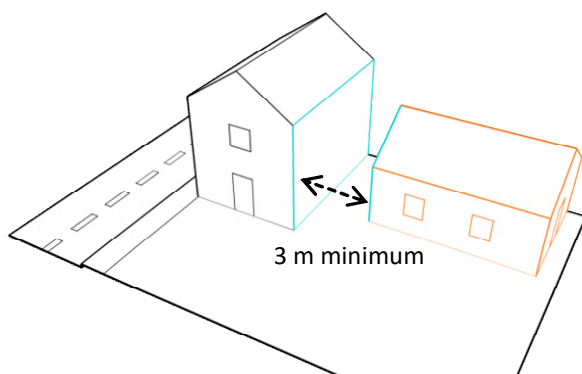


■ ARTICLE UR3-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

>> ARTICLE UR3-2.3.1 / IMPLANTATIONS DANS LA ZONE UR3

1. Dans la zone UR3, lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 m, en tout point de la construction.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures ponctuels et limités tels que les garde-corps, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

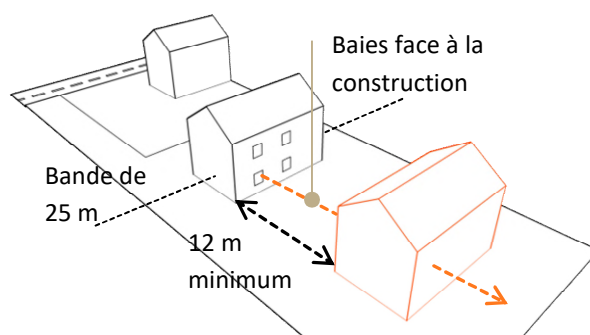
Fig. 7 - Implantation sur une même propriété dans la zone UR3



>> ARTICLE UR3-2.3.2 / IMPLANTATIONS DANS LES SECTEURS UR3-O et UR3-OL

1. Dans une bande d'implantation de 25 m à compter de l'alignement, lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 6 m, en tout point de la construction.
2. Au-delà de cette bande d'implantation de 25 m, lorsque l'une des deux constructions dispose ou projette de disposer de baies orientées face à la seconde construction, cette distance est portée à 12 m.
3. Cette règle ne s'applique pas aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

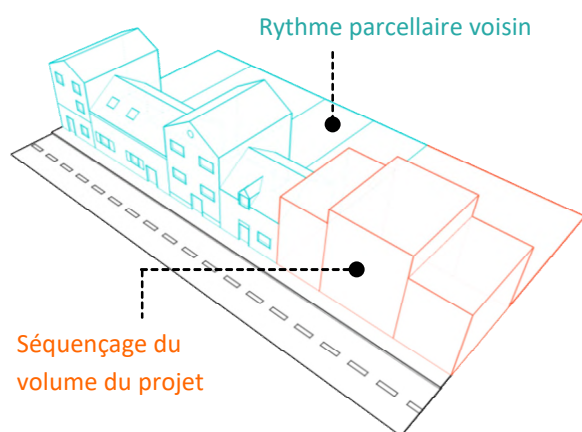
Fig. 8 - Implantation sur une même propriété dans les secteurs UR3-O et UR3-OL



■ ARTICLE UR3-2.4 / LINÉAIRES DE FAÇADE À L'ALIGNEMENT DE VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.
2. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux.

Fig. 6 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UR3-3.1 / STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

1. Les opérations qui projettent la création de voiries nouvelles, dans les conditions fixées aux 5°, 6° et 7° de l'article DC-4.3 doivent comporter au moins 1 place visiteur aérienne pour 3 logements.

■ ARTICLE UR3-3.2 / TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS, ESPACES DE DÉGAGEMENT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Par exception aux dispositions du 2° de l'article DC-3.6.2, les limites résultant des emprises de pleine-terre et du coefficient de biotope par surface ne s'appliquent pas aux constructions et installations des services publics et d'intérêt collectif, aux extensions relevant de la destination artisanat et commerce de détail, aux extensions de moins de 25 m² des autres destinations et sous-destinations, aux seuls bassins des piscines de moins de 40 m², les rampes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, ainsi qu'aux constructions annexes de moins de 25 m² d'emprise au sol et de moins de 3,5 m de haut, de type abris de jardin, etc.

ZONE UR4

157

Les secteurs résidentiels
diffus

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UR4 regroupe les secteurs d'habitat constitués de manière diffuse, au fil du temps et au gré des mutations foncières, et formés sans recherche particulière d'un plan d'ensemble. Les constructions sont le plus souvent situées en retrait des voies, suivant une implantation relativement libre. La part d'espace vert de pleine-terre est comparativement la plus importante de la zone U du territoire métropolitain.

La densification accrue de ces espaces aux compositions diverses appelle une organisation et une maîtrise d'ensemble.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UR4 correspond notamment au secteur dit du « quadrilatère » (Chanteau), des Selliers ou des Coutes (Ingré), du Pont aux Moines (Mardié), de la Moussetterie ou des Chabasses (Ormes), de la rue des Cormes (Saint Cyr en Val), les franges de Loire (Saint Pryvé Saint Mesmin) ou de la Beurrière (Saran).

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UR4 aura pour but d'accompagner une évolution maîtrisée des constructions et de leur jardin. Lorsqu'elle existe, la transition avec les espaces agricoles ou naturels doit être prise en compte avec attention, ainsi que la constitution de cœurs d'ilots verts, par des dispositifs de protection des espaces de pleine-terre.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UR4 comporte quatre secteurs :

- UR4-L visant à limiter la constructibilité des fonds de parcelles dans une double perspective de maintien de la composition d'ensemble de la zone et de valorisation de percées vers les cœurs d'ilots et franges paysagères ;
- UR4-TL poursuivant les mêmes objectifs sur une profondeur de constructibilité moindre ;
- UR4-O visant à organiser la constructibilité de parcelles en deuxième rideau ;
- UR4-OL cumulant les deux dispositifs des secteurs UR4-L et UR4-O.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UR4-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UR4, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Restauration, Commerce de gros, Cinéma, Autres hébergements touristiques, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre des Congrès et d'exposition* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nouvelles ;
3. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

4. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;

5. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

6. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

7. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

Dans le périmètre de protection Primagaz (260 m), figurant aux documents graphiques, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles autorisées sous les conditions fixées à l'article UR4-1.2.

■ ARTICLE UR4-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UR4, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Hébergement* et *Hôtels* à condition qu'elles se limitent à 25 chambres au maximum ;
2. les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Activité de service (...)* *une clientèle, Enseignement, santé et action sociale* et *Salles d'arts et de spectacles* sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;

3. les travaux et extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », sous réserve qu'ils ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;

4. les travaux et extensions des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes sous réserve de réduire les risques et nuisances pour le voisinage et de répondre à la satisfaction de besoins courants.

Dans le périmètre de protection Primagaz (260 m), figurant aux documents graphiques, peuvent seulement être admis :

1. les aménagements ou extensions limitées des constructions existantes, qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements ;

2. les annexes et extensions d'habitations (sans création de logements) de moins de 35 m² de surface de plancher sur des terrains comportant déjà des constructions ;

3. les locaux techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif liés et nécessaires aux réseaux ou occupations du sol autorisées.

■ ARTICLE UR4-1.3 / AFFECTATIONS DES SOLS LIMITÉES DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES

Dans les secteurs UR4-L et UR4-OL, sauf indication contraire figurant aux documents graphiques et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles sont interdites au-delà d'une bande de constructibilité de 50 m, à l'exception :

- des équipements d'intérêt collectif,
- des piscines des constructions existantes à la date de l'approbation du PLUM du 07/04/2022,

- des extensions et annexes des constructions existantes à la date de l'approbation du PLUM du 07/04/2022, inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut, ne conduisant pas à la création d'unité d'habitation nouvelle.

Dans les secteurs UR4-TL, les mêmes dispositions s'appliquent, toutefois, cette bande de constructibilité est réduite à 25 m.

Fig. 1 - Bande de constructibilité

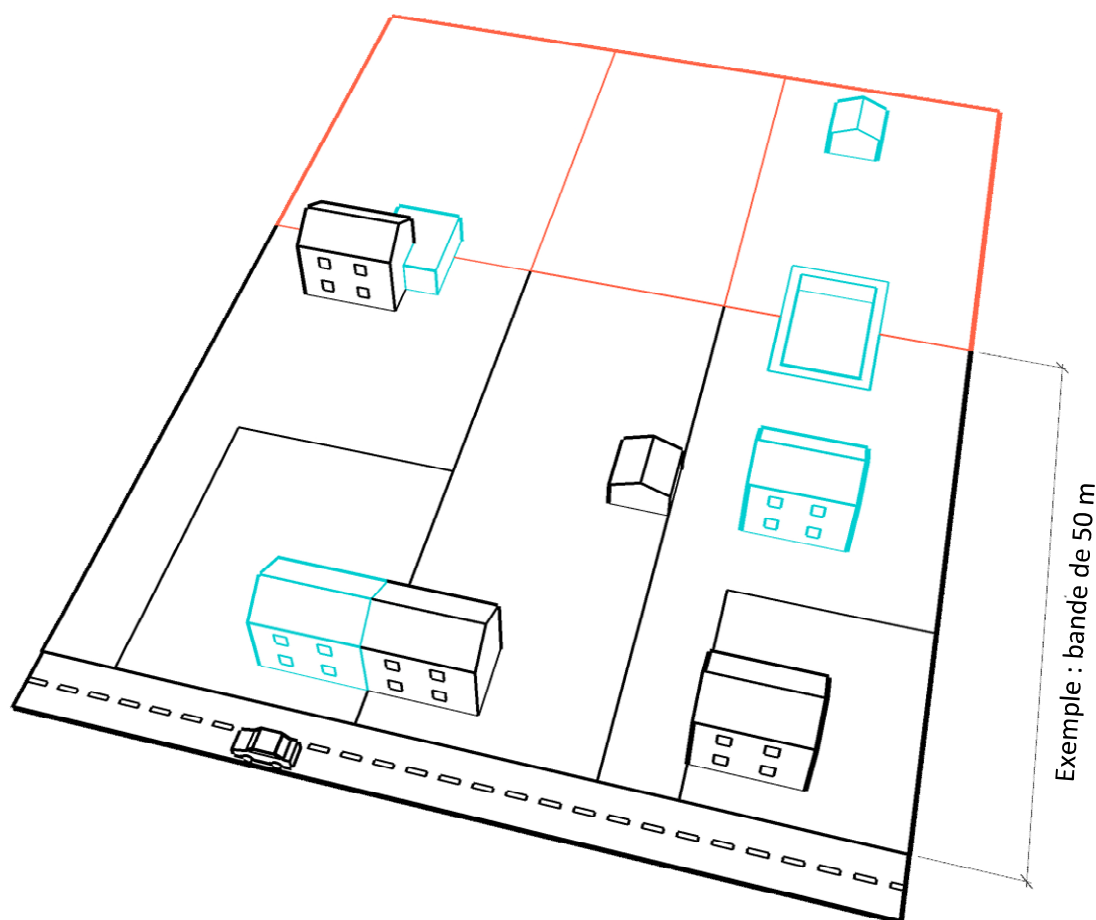


Fig. 2 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle			X
	Cinéma		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

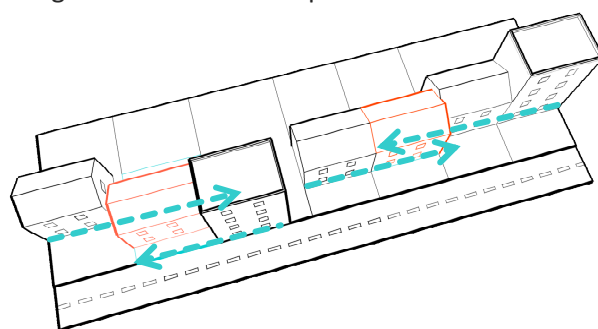
■ ARTICLE UR4-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UR4, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions au regard du bâti environnant.
2. Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un recul de référence par rapport au bâti environnant, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m.
3. Lorsque la construction est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons

architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Fig. 3 - Possibilités d'implantation



■ ARTICLE UR4-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UR4, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

>> ARTICLE UR4-2.2.1 / IMPLANTATIONS DANS LA ZONE UR4

1. Les constructions doivent être implantées soit sur une seule des limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques), soit en retrait de toutes les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).
2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).

Fig. 4 - Implantation en limite séparative

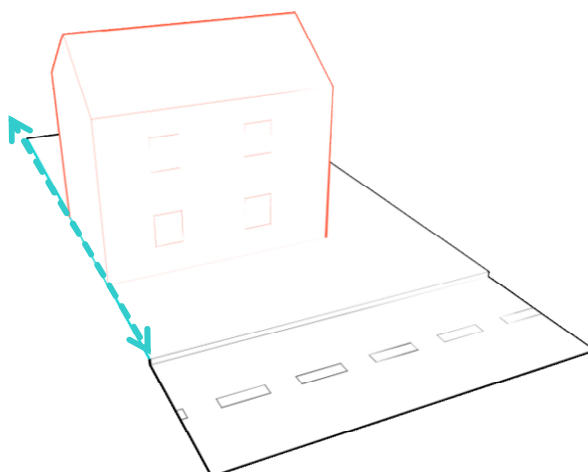
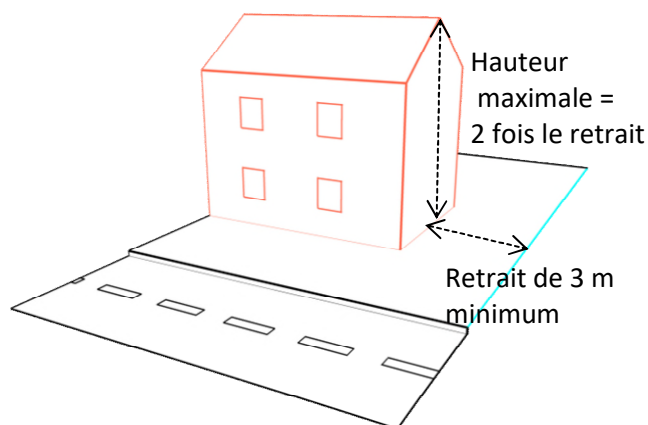


Fig. 5 - Implantation en retrait des limites séparatives dans la zone UR4

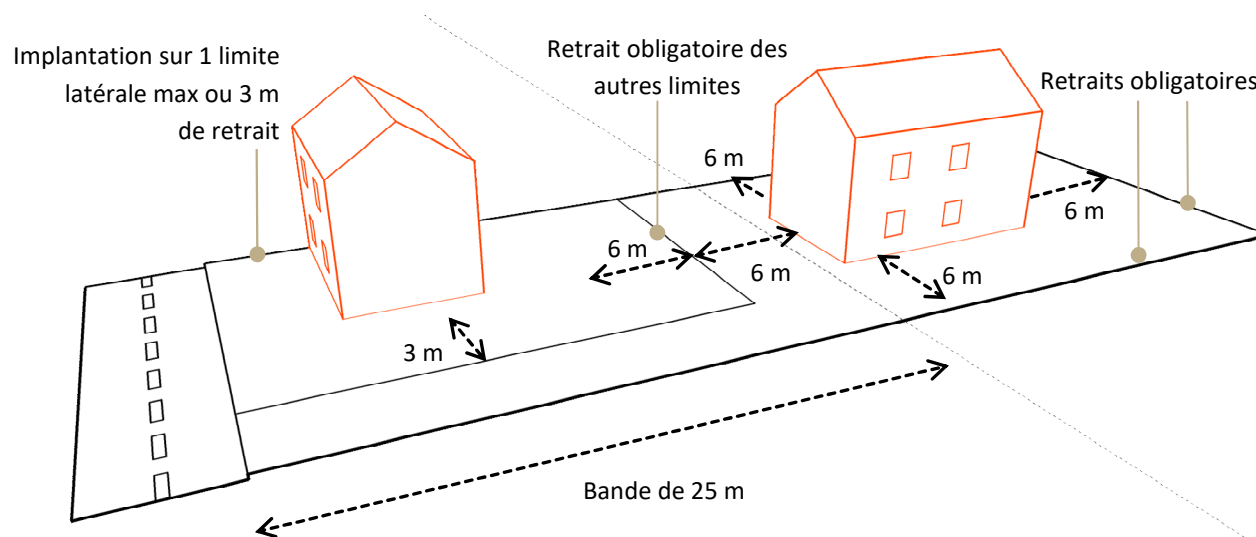


Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

>> ARTICLE UR4-2.2.2 / IMPLANTATIONS DANS LES SECTEURS UR4-O et UR4-OL

1. Dans une bande d'implantation de 25 m à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions de l'article UR4-2.2.1 par rapport aux limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) et observer un retrait par rapport aux autres limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres ($L=H/2$ mini 6 m).
2. Au-delà de cette bande d'implantation de 25 m, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 6 mètres ($L=H/2$ mini 6 m).
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.
4. Sont également admises les implantations en limite séparative des constructions édifiées à l'intérieur du profil d'une construction ou d'un mur voisins édifiés sur la même limite séparative.

Fig. 6 - Implantation par rapport aux limites séparatives dans les secteurs UR4-O et UR4-OL

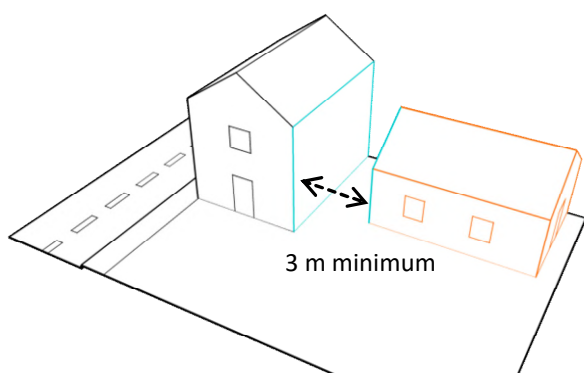


■ ARTICLE UR4-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

>> ARTICLE UR4-2.3.1 / IMPLANTATIONS DANS LA ZONE UR4

1. Dans la zone UR4, lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 m, en tout point de la construction.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

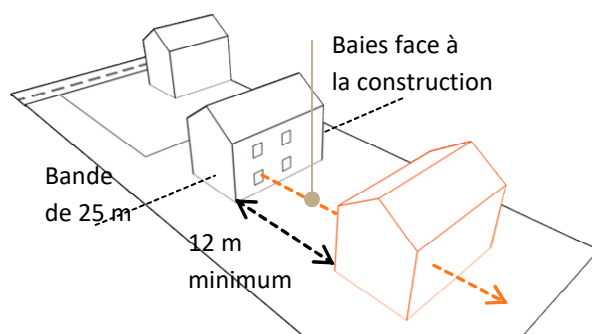
Fig. 7 - Implantation sur une même propriété dans la zone UR4



>> ARTICLE UR4-2.3.2 / IMPLANTATIONS DANS LES SECTEURS UR4-O et UR4-OL

1. Dans une bande d'implantation de 25 m à compter de l'alignement, lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 6 m, en tout point de la construction.
2. Au-delà de cette bande d'implantation de 25 m, lorsque l'une des deux constructions dispose ou projette de disposer de baies orientées face à la seconde construction, cette distance est portée à 12 m.
3. Cette règle ne s'applique pas aux extensions et annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

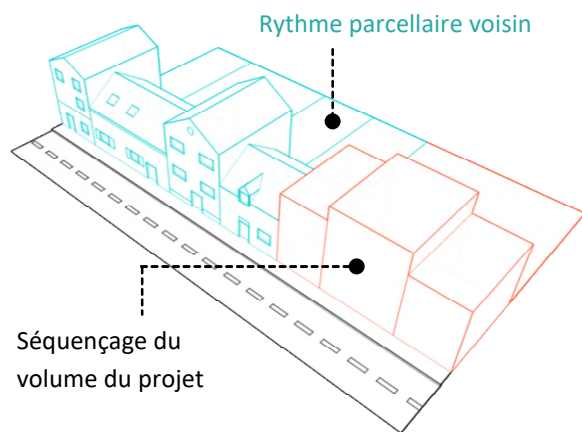
Fig. 8 - Implantation sur une même propriété dans les secteurs UR4-O et UR4-OL



■ ARTICLE UR4-2.4 / LINÉAIRES DE FAÇADE À L'ALIGNEMENT DE VOIES

1. Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.
2. Ce principe de séquençage des façades et des toitures peut être réalisé par des reculs ponctuels, loggia, balcons, ruptures de ligne de toit, alternance d'écritures architecturales ou de matériaux.

Fig. 6 - Séquençage des linéaires de façades à l'alignement



CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UR4-3.1 / STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

1. Les opérations qui projettent la création de voiries nouvelles, dans les conditions fixées aux 5°, 6° et 7° de l'article DC-4.3 doivent comporter au moins 1 place visiteur aérienne pour 3 logements.

ZONE UR5

Les hameaux

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UR5 regroupe les hameaux historiques, caractérisés par la présence d'anciennes fermes, parfois en activité, de type longères, organisées autour d'une cour et / ou à l'alignement d'une voie. L'aspect patrimonial de cette zone induit la préservation des principales caractéristiques architecturales du bâti patrimonial et des formes architecturales d'accompagnement pour les constructions nouvelles, lorsqu'elles sont admises.

L'implantation des constructions est relativement souple : à l'alignement et sur limite séparative pour les constructions les plus anciennes, au centre de la parcelle pour les constructions les plus récentes. L'articulation des constructions autour d'un bâti originel doit être recherchée au maximum.

Cette zone a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat compatible avec la proximité de petites activités artisanales et agricoles.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UR5 correspond notamment au secteur du Bourgneuf (Chécy), de La Grésie (Ingré), des Maisons Rouges (La Chapelle Saint Mesmin), les Muïds (Saint Hilaire Saint Mesmin), Saint Nicolas (Saint Pryvé Saint Mesmin), des Poiriers (Saran) ou des Tarêtes (Semoy).

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UR5 aura pour vocation d'accompagner une évolution maîtrisée des hameaux anciens, dans le respect de leur caractère patrimonial et pittoresque, en transition avec les zones agricoles et naturelles situées à proximité.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UR5 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UR5-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UR5, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Cinéma, Autres hébergements touristiques, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition* et *Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
5. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
6. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UR5-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UR5, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* et *Hôtels* à condition qu'elles se limitent à 25 chambres au maximum ;
2. les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Activité de service (...)* *une clientèle, Enseignement, santé et action sociale* et *Salles d'arts et de spectacles* sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics) ;
3. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle			X
	Cinéma		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle			X
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

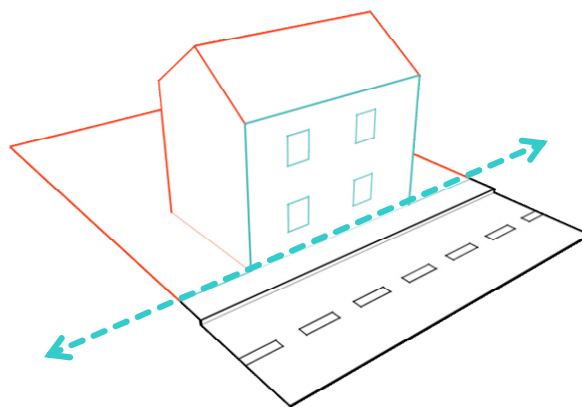
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UR5-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UR5, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
2. Lorsque la construction est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.
3. Une implantation en recul de 5 m minimum est admise lorsque l'alignement est déjà constitué par une clôture d'intérêt patrimonial participant à la composition de la rue.
4. Lorsque le terrain joint l'alignement sur un linéaire non bâti de moins de 6 m, une implantation en recul d'au moins 15 m est autorisée, sans préjudice des autres règles d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives.

Fig. 2 - Implantation à l'alignement



■ ARTICLE UR5-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UR5, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées soit sur une seule des limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques), soit en retrait de toutes les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).
2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 3 - Implantation en limite séparative

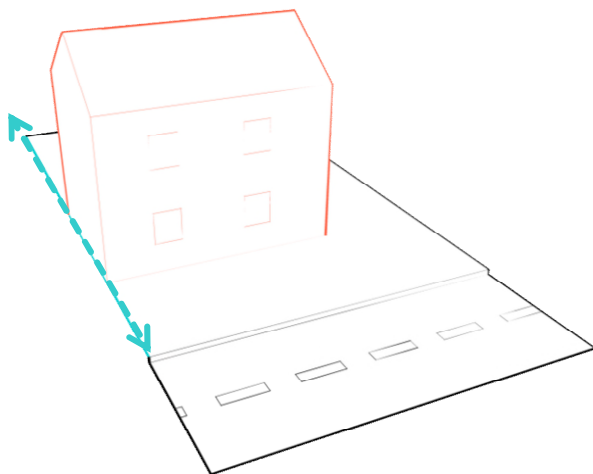
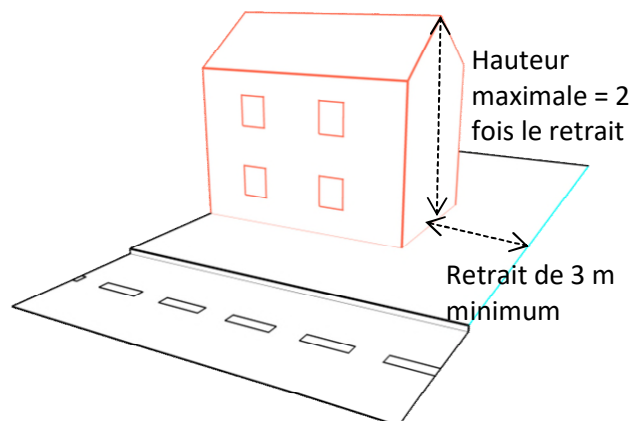


Fig. 4 - Implantation en retrait des limites séparatives dans la zone UR5

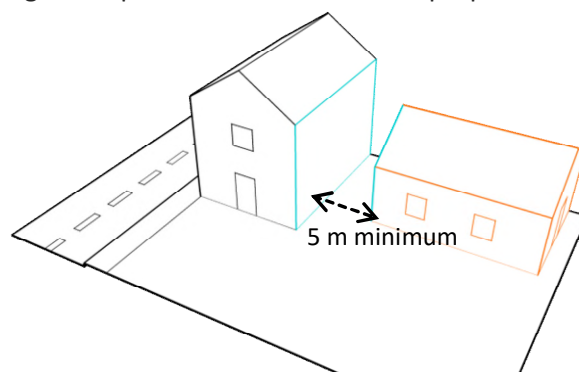


■ ARTICLE UR5-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans la zone UR5, lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.

1. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 5 - Implantation sur une même propriété



CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UR5-3.1 / STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

1. Les opérations qui projettent la création de voiries nouvelles, dans les conditions fixées aux 5°, 6° et 7° de l'article DC-4.3 doivent comporter au moins 1 place visiteur aérienne pour 3 logements.

ZONE UP

Les secteurs de projet
et de revitalisation urbaine

RÈGLEMENT DE LA ZONE UP

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UP regroupe les secteurs de projet et de revitalisation urbaine. Cette zone correspond majoritairement aux secteurs des Zones d'Aménagement Concerté ou secteurs en zone U couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ou encore compris dans le périmètre d'une opération de renouvellement urbain, conventionnée ou non avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Cette zone se caractérise moins par une forme urbaine recherchée par un contexte bâti que par le besoin d'assouplir, au regard des enjeux d'aménagement et de conduite d'opération, de l'ampleur de projets ou de la présence d'autres documents cadres (cahiers des charges, concessions, conventions, etc.) la réglementation du PLU Métropolitain.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UP correspond notamment au secteur d'aménagement « Interives » (Fleury-les-Aubrais), à la Zone d'Aménagement Concerté « Carmes-Madeleine » (Orléans), au secteur « Bel-Air » (Orléans) ou au site Renault-TRW (Saint Jean de la Ruelle).

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UP aura pour objet de compléter les autres documents-cadres d'aménagement (tels que les cahiers des charges de Zone d'Aménagement Concerté ou de lotissement) en s'adaptant aux contraintes spécifiques des projets de renouvellement urbain (phasage, site potentiellement occupé, reprise des équipements publics, etc.).

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UP comporte un secteur UP-A, n'autorisant pas de construction nouvelle dans l'attente de la réorganisation, de l'extension ou du renforcement des réseaux desservant le secteur, un secteur UP-B correspondant à la ZAC du Clos du Bourg (Olivet), un secteur UP-CM correspondant à la ZAC Carmes-Madeleine (Orléans), un secteur UP-I correspondant à la ZAC Interives 1, UP-II correspondant aux espaces en vis-à-vis de la ZAC Interives 1, UP-III correspondant aux espaces situés au Nord du Grand Interives, divisé en UP-III-a (sols non pollués) et UP-III-b (sols pollués), un UP-R correspondant à un secteur situé en rive de Loire et bordé par l'avenue Clémenceau et faisant l'objet d'un projet d'ensemble à dominante d'habitat, traduit dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Les Berges d'Houllippe ».

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UP-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UP, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Autres hébergements touristiques et Cuisine dédiée à la vente en ligne* ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
4. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

Dans le secteur UP-A, sont interdits tous travaux et affectations des sols non autorisés à l'article UP-1.2,

Dans le secteur UP-I, sont interdites les sous-destinations *Exploitation agricole, Commerce de gros, Autres hébergements touristiques, Industrie et Entrepôt*.

Dans le secteur UP-II, sont interdites les sous-destinations *Exploitation agricole, Commerce de gros, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition*.

Dans le secteur UP-III-a, sont interdites les sous-destinations *Exploitation agricole, Logement, Hébergement, Commerce de gros, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques, Industrie, Entrepôt et Centre de congrès et d'exposition*.

Dans le secteur UP-III-b, sont interdits tous travaux et affectations des sols non autorisés à l'article UP-1.2.

■ ARTICLE UP-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UP, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Lieux de culte* à condition d'être compatible avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis des riverains.
3. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de ne pas excéder 2 fois l'emprise au sol de l'activité principale ;
5. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Dans le secteur UP-A, sont admis :

1. les aménagements des constructions et des installations existantes, dont la destination et les activités ne sont pas autorisées, à condition qu'il s'agisse d'aménagements légers et de travaux conservatoires ;
2. les travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration notamment énergétique et de confortement des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante ;
3. les travaux d'aménagement paysagers et de mise en valeur du site ;
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Locaux techniques des administrations publiques* notamment les travaux, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées.

Dans le secteur UP-III-b, sont admises les sous-destinations *Artisanat et commerce de détail, Bureaux, et Équipements d'intérêt collectif et services publics* compatibles, après accord du Préfet, avec la servitude d'utilité publique « sites et sols pollués de la Grande Paroisse ».

fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UP-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UP, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

Dans les secteurs UP-I, UP-II, UP-III et UP-R, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le secteur UP-R, les saillies sur l'espace public sont autorisées à partir de 3,5 m lorsqu'elles

sont limitées à 0,8 m de profondeur sur l'espace public.

Dans la zone UP et ses secteurs, une implantation différente de celles définies précédemment peut être imposée ou admise selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation et à la volumétrie des constructions au regard du bâti environnant.

En cas d'implantation à l'alignement, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

■ ARTICLE UP-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UP, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) ou en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).
2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).
3. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² et à 3,5 m de haut.

Dans les secteurs UP-I, UP-II et UP-III, les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit sur l'une des limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) soit en retrait de 4 m par rapport à celles-ci

Dans le secteur UP-R, sur une profondeur maximale de 20 m à compter de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en bordure d'au moins une des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Au-delà, pour tout point d'une façade percée de baies, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points moins 3 m. Cette distance ne pourra être inférieure à 3 m ($L=H/2 - 3$ m, mini 3 m).

Dans la zone UP et ses secteurs, une implantation différente de celles définies précédemment peut être imposée ou admise selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation et à la volumétrie des constructions au regard du bâti environnant.

■ ARTICLE UP-2.3 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans le secteur UP, une hauteur différente de celle définie sur le plan des hauteurs peut être admise pour un bâtiment signal repéré dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans le secteur UP-R, indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation, la hauteur des constructions devra respecter les deux hauteurs fixées en référence au Nivellement Général de la France (côtes NGF) définies par

l'orientation d'aménagement et de programmation Les Berges d'Houlippe, celle de l'acrotère ou de l'égout du toit et celle du faîtage, dans le cas d'un bâtiment couvert par une toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'un comble habitable, sa surface ne pourra excéder 50 % de la surface du dernier plancher de la construction.

CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UP-3.1 / NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Dans la zone UP et ses secteurs, les normes de stationnement dérogeant aux dispositions communes sont fixées de la manière suivante :

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Habitation	Logement		0.5	1
Commerce et activités de service	Restauration		Selon les caractéristiques du projet	
	Hôtels		Selon les caractéristiques du projet	
Autres activités...	Bureau		1 place / 180 m ² de SP	1 place / 90 m ² de SP

Dans le secteur UP-B (ZAC Clos du Bourg) :

1. Pour les constructions et travaux relevant de la sous-destination *Logement*, il sera exigé la réalisation d'1,7 place par logement créé, et pour toute opération de plus de 5 logements, une aire pour le stationnement des cycles et poussettes. Ce local sera aisément accessible au rez-de-chaussée, ou à défaut, au 1^{er} sous-sol de la construction et sera suffisamment dimensionné pour accueillir au minimum 1 place à destination des cycles pour deux logements.
2. Pour les constructions et travaux relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail* et *Activité de service où s'effectue l'accueil*

d'une clientèle, il sera exigé la création d'1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà des 100 premiers m².

3. Pour les constructions et travaux relevant de la sous-destination *Restauration*, il n'est pas exigé de place.

Pour les constructions et travaux relevant de la sous-destination *Bureau*, il sera exigé la réalisation d'1 place pour 60 m² de surface de plancher, les 2/3 de ces places devant être couvertes, ainsi que la réalisation au minimum

de 3 points d'ancrage extérieurs pour le stationnement des cycles.

Dans le secteur UP-R (Les Berges d'Houllippe) :

1. Pour les constructions et travaux relevant de la sous-destination *Logement*, il sera exigé la réalisation d'1,25 place par logement en sous-sol et des garages à vélos.
2. Pour les constructions et travaux relevant des sous-destinations *Restauration, Activité de service accueillant une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Enseignement, santé et action sociale* et *Bureau*, il sera exigé la réalisation d'1 place pour 100 m² de surface de plancher situé en sous-sol pour au moins 90 % des places réalisées.
3. Pour les constructions et travaux relevant de la sous-destination *Artisanat et commerce de détail*, il sera exigé la réalisation d'1 place pour 30 m² de surface au-delà des 300 premiers m².
4. Des garages à vélos devront être prévus sans toutefois fixer un nombre minimal d'emplacements.

Dans le secteur UP-CM (Carmes-Madeleine) :

1. Dans les parcs de stationnement ouvragés, des dégagements de 5 m de longueur utile minimum seront aménagés.

Dans les secteurs UP-A, UP-I, UP-II et UP-III (Opération Interives), hors périmètre TPC :

Destinations	Normes minimales de stationnement des véhicules individuels motorisés	
	Secteurs UP-I et UP-II	Zone UP-A et UP-III
Logement	Pour les opérations de moins de trois logements	Pour les opérations de moins de trois logements
	2 places par logement dont une place couverte minimum.	2 places par logement dont une place couverte minimum.
	Pour les opérations de plus de trois logements	Pour les opérations de plus de trois logements
	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement ;
	Pour les opérations de 15 logements et plus :	1 place visiteurs pour 3 logements
	50% des places doivent être réalisées en sous-sol. Les stationnements devront être réalisés en sous-sol à la parcelle et / ou en rez-de-chaussée des constructions. Les stationnements réalisés en rez-de-chaussée devront être intégrés au volume	Travaux sur bâti existant, sans changement de destination, ayant pour effet la création de nouveaux logements : 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ; 2 places par logement de 50 m² ou plus de surface de plancher.

Destinations	Normes minimales de stationnement des véhicules individuels motorisés	
	Secteurs UP-I et UP-II	Zone UP-A et UP-III
	global de la <u>construction</u> principale avec un <u>accès</u> unique depuis l'espace public. En outre, un maximum de 10 % des stationnements (arrondis à l'unité inférieure) pourra être pourvu hors volume global des <u>constructions</u>, en stationnement aérien, sur la parcelle. Pour les opérations de moins de 3 <u>logements</u> le stationnement pourra être réalisé totalement en rez-de-chaussée des <u>constructions</u>. Les stationnements réalisés en rez-de-chaussée devront être intégrés au volume global de la <u>construction</u> principale.	Dès le 1^{er} <u>logement</u> supplémentaire créé et en plus des places déjà existantes pour répondre au besoin des <u>logements</u> existants : • 1 place visiteurs pour 3 <u>logements</u>. Pour les opérations de 15 <u>logements</u> et plus : • 50% des places doivent être réalisées en sous-sol.
Bureau	1 place minimum par tranche de 70 m² de <u>surface de plancher</u>. Les stationnements devront être réalisés en sous-sol à la parcelle et / ou en rez-de-chaussée des <u>constructions</u>. Les stationnements réalisés en rez-de-chaussée devront être intégrés au volume global de la <u>construction</u> principale avec un <u>accès</u> unique depuis l'espace public. En outre, un maximum de 10 % des stationnements (arrondis à l'unité inférieure) pourra être pourvu hors volume global des <u>constructions</u>, en stationnement aérien, sur la parcelle.	Bureau dont la <u>surface de plancher</u> est inférieure ou égale à 200m² : • pas d'obligation. Bureau dont la <u>surface de plancher</u> est supérieure à 200m² : • 1 place par tranche de 100m² de <u>surface de plancher</u>.
Artisanat et commerce de détail	<u>Local</u> dont la <u>surface de plancher</u> est inférieure ou égale à 200 m² : • pas d'obligation. <u>Local</u> dont la <u>surface de plancher</u> est comprise entre 201 m² et 1 000m² : • 1 place par tranche de 90m² de surface de vente. <u>Local</u> dont la <u>surface de plancher</u> est strictement supérieure à 1 000 m² : • 1 place par tranche de 70m² de surface de vente.	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<u>Local</u> dont la <u>surface de plancher</u> est inférieure ou égale à 200 m² : • pas d'obligation. <u>Local</u> dont la <u>surface de plancher</u> est comprise entre 201 m² et 1 000 m² : • 1 place par tranche de 90m² de <u>surface de plancher</u>. <u>Local</u> dont la <u>surface de plancher</u> est strictement supérieure à 1 000 m² :	

Destinations	Normes minimales de stationnement des véhicules individuels motorisés	
	Secteurs UP-I et UP-II	Zone UP-A et UP-III
	1 place par tranche de 70m² de surface de plancher.	
Restauration	En fonction des effectifs et de la capacité d'accueil de l'établissement projeté	
Hébergement hôtelier et touristique	En fonction des effectifs et de la capacité d'accueil de l'établissement projeté	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des effectifs, de la capacité d'accueil et de la desserte en transports en commun	

■ ARTICLE UP-3.2 / NORMES DE STATIONNEMENT DES CYCLES

Destinations	Normes minimales de stationnement des véhicules non motorisés	
	Secteur UP-I et UP-II	Zone UP-A et UP-III
Logement	Pour les opérations de plus de 3 logements ou chambres : 2 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher	1,5 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher
Hébergement (excepté l'hébergement des personnes âgées et handicapées)		
Bureau	2 places par tranche de 100m² de surface de plancher, plafonné à 50 places	Bureau dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 100m ² : - pas d'obligation Bureau dont la surface de plancher est supérieure à 300 m ² : 2 places par tranche de 100m² de surface de plancher, plafonné à 50 places
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m² de surface de plancher, plafonné à 50 places	Local dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m ² : - pas d'obligation Local dont la surface de plancher est supérieure à 200 m ² : 1 place par tranche de 100m² de surface de vente, plafonné à 50 places
Restaurants	1,5 place par tranche de 100 m² de surface de plancher, plafonné à 50 places	1 place pour 50 m² de surface de vente, plafonné à 50 places
Equipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des effectifs, de la capacité d'accueil et de la desserte en transports en commun	

Dans le secteur UP-R, 25 % de la surface du terrain doit être traité en espace de pleine-terre ou équivalent en dalles plantées, à condition que l'épaisseur de terre excède 60 cm.

CHAPITRE 4

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

■ ARTICLE UP-4.1 / COLLECTE DES DÉCHETS

Dans le secteur UP-CM, les normes de dimensionnement des locaux déchets sont définies par des dispositions communes à toutes les zones, à l'exception de la norme suivante :

Les surfaces minimales de stockage des déchets en un ou plusieurs locaux :

1. Pour les constructions à usage d'hébergement d'un public spécifique, il pourra être imposé un local adapté aux besoins avec un minimum de 25 m²

ZONE UAE1

Les secteurs d'activités
économiques mixtes

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UAE1 regroupe les activités économiques non spécialisées du territoire métropolitain et pouvant coexister au sein d'espaces partagés. Elle regroupe ainsi les activités commerciales, artisanales, de bureau, le plus souvent de taille relativement limitée.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UAE1 correspond notamment aux parcs Adelis (Ingré/Saint Jean de la Ruelle), des Forges (la Chapelle Saint Mesmin), Expo Sud (Orléans), Sabannes (Saint Denis en Val), Cossonnières (Saint Jean le Blanc), Les Quatre Cheminées (La Chapelle-Saint-Mesmin).

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UAE1 aura principalement pour vocation d'accompagner le développement d'activités économiques en offrant un cadre relativement souple et sécurisé et de veiller à assurer la qualité paysagère des entrées de ville et de métropole et en soignant les transitions avec les zones voisines, notamment résidentielles.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UAE1 comporte trois secteurs :

- UAE1-M correspondant aux espaces mixtes, dans lesquels se mêlent des activités industrielles, économiques, tertiaires ou commerciales ;
- UAE1-P correspondant aux espaces regroupant des services et activités économiques de proximité davantage insérés dans le tissu urbain dense ;
- UAE1-S correspondant aux zones principalement artisanales dans lesquelles les autres activités sont limitées.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UAE1-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UAE1, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Autres hébergements touristiques, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public* ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
5. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;

Dans la zone UAE1, **à l'exception du secteur UAE1-M**, sont également interdits les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UAE1-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UAE1, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement* à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage sur site et sous réserve de ne pas excéder un logement inférieur à 50 m² de surface de plancher. L'emprise au sol maximale est plafonnée à 20 % supplémentaire de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. En aucun cas le logement ne pourra être dissocié de l'activité principale ;
3. les extensions des logements existants, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, dans la limite de 25 m² de surface de plancher ainsi que leurs annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut et les piscines ;
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* liées ou nécessaires à la gestion et à la mise aux normes des sites existants à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;
5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 1 000 m² de surface de plancher ;
6. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité, ou qu'il s'agisse de points permanents de livraison ou de points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique et sous réserve de ne pas excéder 2 000 m² de surface de plancher ;
7. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la

satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

8. les constructions et affectations des sols de la sous-destination Cuisine dédiée à la vente en ligne à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis des activités riveraines.

Dans le secteur UAE1-M, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement* à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage sur site et sous réserve de ne pas excéder 1 logement inférieur à 100 m² de surface de plancher
3. les extensions des logements existants, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, dans la limite de 25 m² de surface de plancher ainsi que leurs annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut et les piscines ;
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* liées ou nécessaires à la gestion et à la mise aux normes des sites existants à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;
5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances sans toutefois fixer de condition de surface de plancher ;

6. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité, ou qu'il s'agisse de points permanents de livraison ou de points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, sans toutefois fixer de condition de surface de plancher ;

7. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

8. les constructions et affectations des sols de la sous-destination Cuisine dédiée à la vente en ligne à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis des activités riveraines.

Dans le secteur UAE1-P, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement* à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage sur site et sous réserve de ne pas excéder 1 logement inférieur à 100 m² de surface de plancher
3. les extensions des logements existants, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, dans la limite de 25 m² de surface de plancher ainsi que leurs annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut et les piscines ;
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* liées ou nécessaires à la gestion et à la mise aux normes des sites existants à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;

5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 500 m² de surface de plancher ;
6. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité, ou qu'il s'agisse de points permanents de livraison ou de points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique et sous réserve de ne pas excéder 1 000 m² de surface de plancher ;
7. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition de répondre à la seule satisfaction de besoins de proximité (station-service, déchetterie, etc.).
8. les constructions et affectations des sols de la sous-destination Cuisine dédiée à la vente en ligne à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis des activités riveraines.

Dans le secteur UAE1-S, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement* à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage sur site et sous réserve de ne pas

excéder 1 logement inférieur à 100 m² de surface de plancher ;

3. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Artisanat et commerce de détail, Restauration*, sous réserve de ne pas excéder 100 m² de surface de plancher ;
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergement* liées ou nécessaires à la gestion et à la mise aux normes des sites existants à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;
5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Industrie* à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production), qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 1 000 m² de surface de plancher ;
6. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité, ou qu'il s'agisse de points permanents de livraison ou de points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique et sous réserve de ne pas excéder 2 000 m² de surface de plancher ;
7. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition de répondre à la seule satisfaction de besoins de proximité (station-service, déchetterie, etc.).
8. les constructions et affectations des sols de la sous-destination Cuisine dédiée à la vente en ligne à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis des activités riveraines.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UAE1-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UAE1, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées en recul de 5 m minimum des voies.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc...

■ ARTICLE UAE1-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES DE ZONES

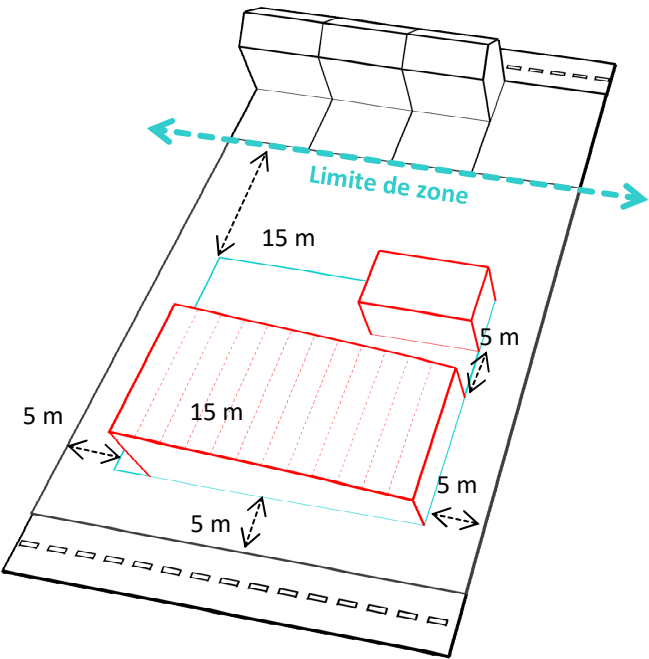
Dans la zone UAE1, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de toutes les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).
2. Une implantation sur une limite séparative latérale (et/ou autres emprises publiques) est autorisée pour les éléments de modénature de façade ou de toiture ne constituant pas de surface de plancher (portiques, arches, etc.) ou lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
3. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 5 mètres ($L=H/2$ mini 5 m).
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).
5. Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est contigu à une zone autorisant des occupations résidentielles, les constructions doivent être implantées en retrait de 15 m minimum de la limite de cette zone.

■ ARTICLE UAE1-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

Fig. 2 - Implantation des constructions au regard des voies, des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) et limites de zones et des autres constructions sur une même propriété



CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UAE1-3.1 / NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Dans la zone UAE1, les normes de stationnement dérogeant aux dispositions communes sont fixées de la manière suivante :

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail *	< 100 m² de SP	10	
		≥ 100 m² de SP	1 place / 35 m² de SP	
	Restauration *	< 100 m² de SP	10	
		≥ 100 m² de SP	1 place / 35 m² de SP	

* En application de l’article DC-3.7.6, dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le calcul s’effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche

ZONE UAE2

193

Les secteurs d'activités commerciales

RÈGLEMENT DE LA ZONE UAE2

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UAE2 correspond aux secteurs d'activités commerciales de niveau métropolitain voire supra-métropolitain et reconnus comme tels par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UAE2 correspond notamment aux secteurs identifiés au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) décliné du SCOT, tels que les zones de Belles Rives (Chécy), de Montaran (Fleury les Aubrais), des Trois-Fontaines (Saint Jean de la Ruelle), des Provinces-Aulnaies (Olivet), des Quinze Pierres (Saint Pryvé Saint Mesmin), ou des Cent Arpents (Saran).

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UAE2 aura principalement pour objectif d'accompagner et d'encadrer l'évolution de ces secteurs commerciaux en offrant un cadre souple, adapté aux besoins des commerces mais limité aux activités strictement commerciales et activités associées ou nécessaires aux besoins du fonctionnement de la zone.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UAE2 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

Il est rappelé qu'en application de l'article L.752-1 du Code de Commerce : « sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet 1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² » mais également « 4° La création d'un ensemble commercial (...) dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 m² », selon les conditions fixées par l'article L.752-3.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UAE2-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UAE2, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Logement, Hébergement, Autres hébergements touristiques, Salles d'art et de spectacle, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public et Industrie* ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
5. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
6. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UAE2-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UAE2, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Enseignement, santé et action sociale* à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement de la zone ou nécessaires aux besoins des utilisateurs ou professionnels (halte-garderie, crèche d'entreprise, etc.) ;
3. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Équipements sportifs* à conditions qu'elles soient nécessaires à la gestion, la mise en valeur ou à la mise aux normes des sites sportifs existants à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 ;
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain, ou qu'il s'agisse de points permanents de livraison ou de points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique ou sur un terrain situé à proximité ;
5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Bureau* à condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité générée sur site et soient situées sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain situé à proximité immédiate ;
6. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.
7. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Cuisine dédiée* à la vente en ligne à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisances vis-à-vis des activités riveraines.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UAE2-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UAE2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées en recul de 5 m minimum des voies.

■ ARTICLE UAE2-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES DE ZONES

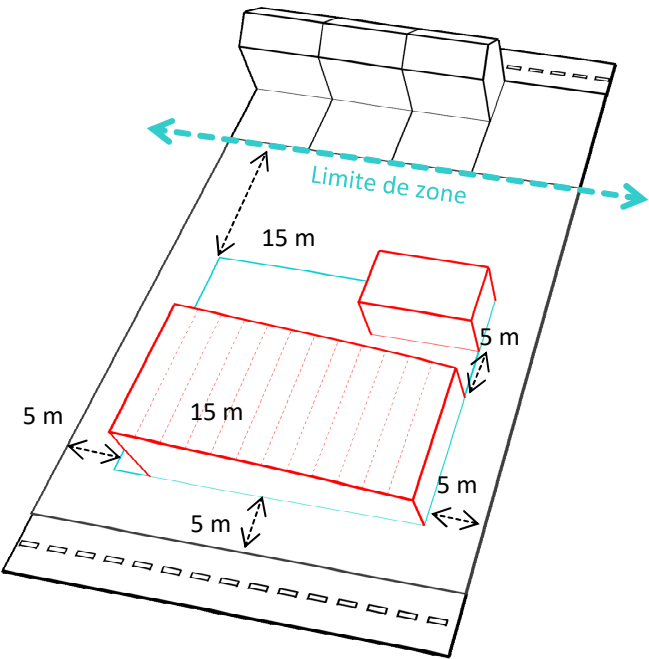
Dans la zone UAE2, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de toutes les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).
2. Une implantation sur une limite séparative latérale (et/ou autres emprises publiques) est autorisée pour les éléments de modénature de façade ou de toiture ne constituant pas de surface de plancher (portiques, arches, etc.) ou lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
3. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 5 mètres ($L=H/2$ mini 5 m).
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).
5. Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est contigu à une zone autorisant des occupations résidentielles, les constructions doivent être implantées en retrait de 15 m minimum de la limite de cette zone.

■ ARTICLE UAE2-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

Fig. 2 - Implantation des constructions au regard des voies, des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) et limites de zones et des autres constructions sur une même propriété



CHAPITRE 3

198

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UAE2-3.1 / NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Dans la zone UAE2, les normes de stationnement dérogeant aux dispositions communes sont fixées de la manière suivante :

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail *	< 100 m² de SP	10	
		≥ 100 m² de SP	1 place / 35 m² de SP	
	Restauration *	< 100 m² de SP	10	
		≥ 100 m² de SP	1 place / 35 m² de SP	

* En application de l’article DC-3.7.6, dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le calcul s’effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

ZONE UAE3

**Les secteurs d'activités
à dominante industrielle**

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UAE3 correspond aux zones industrielles et productives du territoire métropolitain. Elle accueille ainsi, dans un cadre leur permettant d'exercer leur activité, parfois source de nuisances, les ateliers, usines et secteurs d'emplois secondaires de la Métropole. La zone présente également une part d'espaces verts relativement importante qui renforce les qualités paysagères de ces parcs et offre une vitrine économique à préserver dans un cadre singulier.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UAE3 correspond notamment aux parcs d'activité des Bicharderies (Fleury les Aubrais), de la frange Est du quartier de La Source (Orléans), de la Saussaye (Saint Cyr en Val), de Pôle 45 (Ormes, Saran) et du Parc Technologique Orléans Charbonnière (Boigny-sur-Bionne, Marigny-les-Usages et Saint-Jean-de-Braye).

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UAE3 aura principalement pour vocation d'offrir un cadre adapté aux besoins des activités industrielles et de leurs activités accessoires en ménageant toutefois des mesures souples de maintien des espaces verts. Les points permanents de livraison et les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique sont autorisés à condition d'être compatible avec le fonctionnement du secteur et qu'ils ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis des activités riveraines.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UAE3 comprend un secteur UAE3-U correspondant aux implantations économiques situées dans un tissu urbain à maille plus resserrée.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UAE3-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UAE3, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Hébergement, Activité de service (...)* une clientèle, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public et Centre de congrès et d'exposition ;
2. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
3. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

Dans le périmètre de protection Primagaz (260m), figurant aux documents graphiques, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles autorisées sous les conditions fixées à l'article UAE3-1.2.

■ ARTICLE UAE3-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UAE3, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement* à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage sur site et sous réserve de ne pas excéder 1 logement inférieur à 100 m² de surface de plancher ;
3. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Artisanat et commerce de détail* à condition qu'elles soient accessoires à l'activité principale autorisée et sous réserve que la commercialisation des produits constitue le prolongement de l'acte de production ;
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Restauration* à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de la zone ou nécessaires aux besoins des utilisateurs (restauration à destination des professionnels) ou existantes ;
5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Enseignement, santé et action sociale* à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement de la zone ou nécessaires aux besoins des utilisateurs ou professionnels (halte-garderie, crèche d'entreprise, etc.) ;
6. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Bureau* à condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité générée sur site et soient situées sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain situé à proximité immédiate.

Dans le périmètre de protection Primagaz (260 m), figurant aux documents graphiques, peuvent seulement être admis :

- les constructions nouvelles liées à des ICPE ou établissements existants, dès lors que ces constructions concourent à l'amélioration de la sécurité ;
- les extensions limitées des bâtiments existants comprenant des ICPE ou des établissements

d'activités, qui n'entraînent pas d'augmentation d'effectifs supérieurs à 20 %, par rapport aux effectifs constatés à la date d'établissement du périmètre de protection de 260m (décembre 2013) ;

- les locaux et ouvrages techniques d'utilité publique ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activité de service accueillant une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale			X
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UAE3-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UAE3, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées en recul de 15 m minimum des voies.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

Dans le secteur UAE3-U, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m minimum des voies.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

■ ARTICLE UAE3-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES DE ZONES

Dans la zone UAE3, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées en retrait de limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 8 mètres ($L=H/2$ mini 8 m).
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

3. Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est contigu à une zone autorisant des occupations résidentielles, les constructions doivent être implantées en retrait de 25 m minimum de la limite de cette zone.

Dans le secteur UAE3-U, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques). Peuvent s'implanter sur une seule limite séparative non contiguë à une voie de desserte interne au terrain riverain, les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUM du 07 avril 2022, sauf en limite de zone d'habitations. Des aménagements et mesures devront être pris pour assurer la sécurité des

usagers et pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

3. Lorsque le terrain d'assiette de l'opération est contigu à une zone autorisant des occupations résidentielles, les constructions doivent être implantées en retrait de 15 m minimum de la limite de cette zone.

■ ARTICLE UAE3-2.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 5 m, en tout point de la construction.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

Fig. 2 - Implantation des constructions dans la zone UAE3

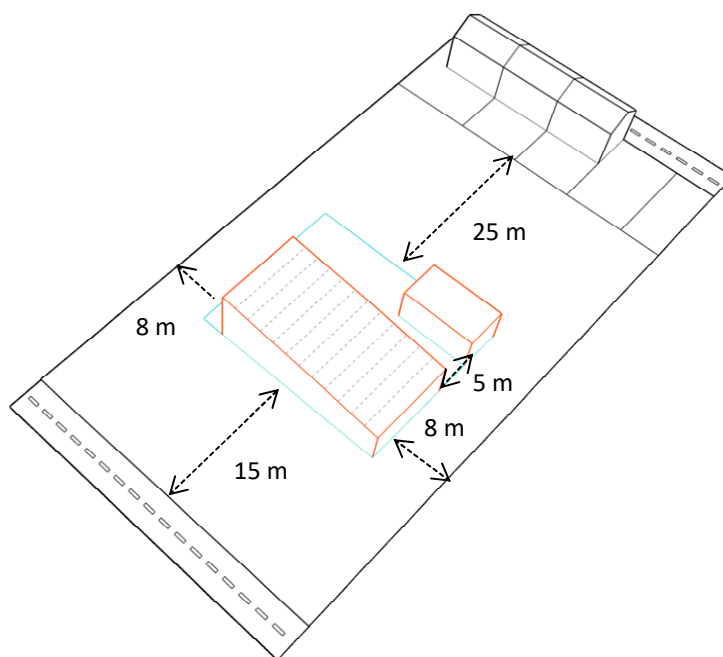
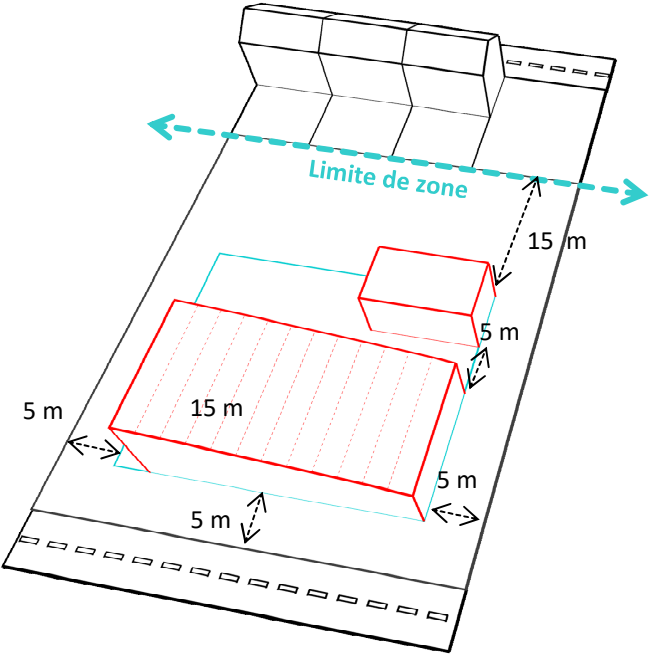


Fig. 3 - Implantation des constructions dans le secteur UAE3-U



CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

206

ARTICLE UAE3-3.1 / NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Dans la zone UAE3, les normes de stationnement dérogeant aux dispositions communes sont fixées de la manière suivante :

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Commerce et activités de service	Restauration *	< 100 m² de SP	10	
		≥ 100 m² de SP	1 place / 35 m² de SP	
Autres activités des secteurs ...	Entrepôt		1 place / 300 m² de SP	

* En application de l’article DC-3.7.6, dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le calcul s’effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

■ ARTICLE UAE3-3.2 / AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

>> ARTICLE UAE3-3.2.1 / ORGANISATION DES FLUX ET DU STATIONNEMENT

1. Dans le cas où les constructions nouvelles impactent l'écoulement du trafic routier sur le domaine public, notamment lorsque l'activité génère des flux réguliers, il sera exigé :
 - la création d'un accès en retrait, permettant le stockage temporaire des engins quittant le domaine public ;
 - la réalisation d'une aire d'attente ou de livraison suffisamment dimensionnée sur le terrain d'assiette du projet.
2. Le stationnement des véhicules réalisé hors volume construit doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être dissimulé lorsqu'il est perceptible depuis les emprises publiques et les voies au moyen d'un aménagement adapté de type haies, haies arbustives, etc.

ZONE UAE4

209

**Les secteurs de bureaux
et d'activités médicales**

RÈGLEMENT DE LA ZONE UAE4

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UAE4 regroupe les secteurs spécialisés des parcs de bureaux et des activités médicales.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UAE4 correspond notamment au secteur Château du Cros (Chécy), du Moulin (Olivet), au Centre Hospitalier Régional (Orléans) ou au pôle Oréliance (Saran).

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UAE4 aura principalement pour vocation d'accompagner le développement des activités médicales et de bureau et à leurs activités accessoires, en offrant un cadre très d'évolution souple et en limitant la concurrence des autres modes d'occupation des sols dans ces secteurs stratégiques.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UAE4 ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UAE4-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UAE4, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Artisanat et commerce de détail, Commerce de gros, Activité de service (...), une clientèle, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public et Centre de congrès et d'exposition* ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
5. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, ferrailles, pneus, etc. ;
6. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE UAE4-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UAE4, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement* à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage sur site et sous réserve de ne pas excéder 1 logement inférieur à 100 m² de surface de plancher ;
3. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Hébergements* à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation de la zone, notamment médicale (soins de suite ou de réadaptation, etc.), ou que la proximité des équipements de la zone soit indispensable au fonctionnement des constructions (maison des parents, internat, etc.) ;
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Restauration* à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de la zone ou nécessaires aux besoins des utilisateurs (restauration à destination des professionnels) ou existantes ;
5. les constructions et affectations des sols des sous-destinations *Industrie et Entrepôt* à condition qu'elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité ;
6. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UAE4-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UAE4, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul des voies existantes, à modifier ou à créer.

■ ARTICLE UAE4-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UAE4, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) ou en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).
2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc.).

CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE UAE4-3.1 / NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Dans la zone UAE4, les normes de stationnement dérogeant aux dispositions communes sont fixées de la manière suivante :

SP = surface de plancher			En périmètre TPC	Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal	
Commerce et activités de service	Restauration *	< 100 m ² de SP	10	
		≥ 100 m ² de SP	1 place / 35 m ² de SP	

* En application de l'article DC-3.7.6, dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées pour chaque tranche.

ZONE UE

**Les secteurs d'équipements
à vocation collective**

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone UE regroupe les secteurs d'équipements publics ou à vocation collective des communes et des autres institutions publiques. Elle correspond ainsi aux secteurs d'équipements sportifs, plaines de loisirs, ensembles scolaires, ateliers municipaux, salles des fêtes, etc.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone UE correspond au maillage des équipements publics majeurs, intermédiaires ou de proximité, dès lors que leur assiette foncière représente une certaine taille, structurant sur le territoire de la métropole et est donc présente sur la quasi-totalité des communes.

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone UE aura principalement pour vocation d'accompagner les évolutions nécessaires et développements des équipements, par un règlement souple et adapté et autoriser toute forme architecturale.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone UE ne comporte aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE UE-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone UE, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Artisanat et Commerce de détail, Commerce de gros et Industrie* ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
3. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, ferrailles, pneus, etc. ;

■ ARTICLE UE-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UE, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement* à condition qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de surveillance ou de gardiennage ou indispensables à satisfaire des besoins de logement d'urgence ;
3. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Restauration* à condition qu'elles soient liées au fonctionnement de la zone ou nécessaires aux besoins des utilisateurs (restauration à destination des professionnels) ou existantes ;
4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Lieux de culte* à condition d'être compatible avec le fonctionnement du secteur et qu'elles ne génèrent pas de nuisance vis-à-vis des riverains.
5. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée, continue ou discontinue, de 3 mois dans les périmètres de stationnement des caravanes et résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, repérés par les documents graphiques en application de l'article DC-1.3.4 ;
6. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques des administrations publiques	X		
	Enseignement, santé et action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacle	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE UE-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone UE, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul des voies existantes, à modifier ou à créer.

■ ARTICLE UE-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UE, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales (et/ou autres emprises publiques) ou en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).
2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, casquettes, portiques, auvents, garde-corps, etc., ainsi qu'aux annexes inférieures à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut (bâtiment technique, loge de gardien, contrôles d'accès, etc...)

ZONE 1AU

Les secteurs à urbaniser
à court-moyen terme

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux espaces naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation ou aux friches urbaines destinées à être ré-urbanisées. Elle est complétée par des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles tout projet doit être compatible.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond notamment aux zones de projet d'aménagement sous forme de zone d'aménagement concerté ou de lotissement communal ainsi qu'aux opérations privées.

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone 1AU aura pour vocation d'encadrer les modalités d'urbanisation de la zone sans contrarier les orientations d'aménagement et de programmation.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

- 1AU-... complété d'un nom de zone U existante, préfigurant ainsi une forme urbaine déjà définie dans par la zone U du PLUM. En ce cas, les règles applicables aux secteurs de cette zone 1AU sont identiques à celles de la zone U à laquelle ils font référence ;
- 1AU-R à vocation essentiellement d'habitat résidentiel et dont la forme urbaine projetée n'est pas déjà définie par une zone U existante ;
- 1AU-AE à vocation d'accueil d'activités économiques et dont la forme urbaine projetée n'est pas déjà définie par une zone U existante ;
- 1AU-M à vocation mixte et dont la forme urbaine projetée n'est pas déjà définie par une zone U existante ;
- 1AU-M-A relatif au projet d'aménagement de la ZAC Grainloup à Chécy ;
- 1AU-M-B relatif aux projets d'aménagement des ZAC Fil Soie et Val Ouest à Orléans ;
- 1AU-R-C et 1AU-AE-C respectivement dédiés à la programmation résidentielle (R) et à la programmation économique (AE) de la ZAC Alleville Nord à Saint Jean de la Ruelle ;
- 1AU-R-CA dédié à la programmation résidentielle (R) de la ZAC du Clos de l'Aumône à Mardié ;
- 1AU-M-D relatif au projet d'aménagement de la ZAC du Champ Prieur à Semoy.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES « AU »

■ ARTICLE 1AU-1.1 / MODALITÉS D'OUVERTURE DES ZONES À L'URBANISATION

1. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU est subordonnée à la création préalable d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et sous réserve que les réseaux en périphérie immédiate de la zone concernée aient une capacité suffisante pour desservir les constructions projetées.
2. Les constructions et installations en zone 1AU sont uniquement autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble correspondant à l'intégralité de la surface d'une zone formant une seule entité, afin de ne pas compromettre la cohérence de son aménagement.
3. Par exception, lorsque le nom de la zone comporte un suffixe _PC (exemple : 1AU-M-PC), les constructions et installations sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant au moins à 80 % de la surface de la zone formant une seule entité et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.
4. Par exception, lorsque le nom de la zone comporte un suffixe _NC (exemple : 1AU-R-NC), les constructions et installations sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sans condition de surface.
5. Dans l'attente de l'engagement d'une opération d'aménagement d'ensemble, sont autorisés les travaux et changements de destination des constructions existantes, les extensions et annexes de type cabanons de jardin, remises, garages, etc., dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et 3,5 m de haut, à compter de l'approbation du PLUM du 07/04/2022, les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage, serres, légères, etc. ainsi que les équipements publics.

■ ARTICLE 1AU-1.2 / RÈGLES APPLICABLES SELON LA NATURE DU SECTEUR

1. En sus des modalités d'ouverture des zones à l'urbanisation fixées ci-dessus, les règles applicables aux secteurs de la zone 1AU, lorsqu'ils font référence à une zone U existante ou à l'un de ses secteurs, sont identiques à celles de cette zone ou à l'un de ses secteurs, dans les conditions suivantes :
 - les règles applicables au secteur 1AU-C2 sont celles de la zone UC2 ;
 - les règles applicables au secteur 1AU-C2-O sont celles du secteur UC2-O ;
 - les règles applicables au secteur 1AU-C3 sont celles de la zone UC3 ;
 - les règles applicables au secteur 1AU-C4 sont celles de la zone UC4 ;
 - les règles applicables au secteur 1AU-B sont celles de la zone UB ;
 - les règles applicables au secteur 1AU-F3 sont celles de la zone UF3 ;
 - les règles applicables au secteur 1AU-R1 sont celles de la zone UR1 ;
 - les règles applicables au secteur 1AU-R2 sont celles de la zone UR2 ;

- les règles applicables au secteur 1AU-R3 sont celles de la zone UR3 ;
- les règles applicables au secteur 1AU-R3-O sont celles du secteur UR3-O ;
- les règles applicables au secteur 1AU-R3-L sont celles du secteur UR3-L ;
- les règles applicables au secteur 1AU-R3-OL sont celles du secteur UR3-OL ;
- les règles applicables au secteur 1AU-R4 sont celles de la zone UR4 ;
- les règles applicables au secteur 1AU-R4-O sont celles du secteur UR4-O ;
- les règles applicables au secteur 1AU-R4-L sont celles du secteur UR4-L ;
- les règles applicables au secteur 1AU-R4-OL sont celles du secteur UR4-OL ;
- les règles applicables au secteur 1AU-E sont celles du secteur UE ;

En sus des modalités d'ouverture des zones à l'urbanisation fixées précédemment, les règles applicables aux secteurs 1AU-R, 1AU-R-NC-C, 1AU-AE, 1AU-AE-NC-C, 1AU-M, 1AU-M-A, 1AU-M-B-PC et 1AU-M-D sont définies par le présent règlement de la zone.

- les règles applicables au secteur 1AU-AE1 sont celles de la zone UAE1 ;
- les règles applicables au secteur 1AU-AE1-M sont celles du secteur UAE1-M ;
- les règles applicables au secteur 1AU-AE1-P sont celles du secteur UAE1-P ;
- les règles applicables au secteur 1AU-AE1-S sont celles du secteur UAE1-S ;
- les règles applicables au secteur 1AU-AE3 sont celles de la zone UAE3 ;
- les règles applicables au secteur 1AU-AE3-U sont celles du secteur UAE3-U ;
- les règles applicables au secteur 1AU-AE4 sont celles du secteur UAE4.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE 1AU-2.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans les secteurs 1AU-R, 1AU-R-C et 1AU-R-CA, sont interdites les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Industrie, Entrepôt, Bureau et Centre de congrès et d'exposition.*

Dans les secteurs 1AU-AE et 1AU-AE-C, sont interdites les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Hébergement, Autres hébergements touristiques, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Lieux de culte, et Autres équipements recevant du public.*

Dans les secteurs 1AU-M, 1AU-M-A, 1AU-M-B et 1AU-M-D, sont interdites les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations *Exploitation forestière, Commerce de gros, Autres hébergements touristiques, Centre de congrès et d'exposition et Lieux de culte,*

Dans la zone 1AU, sont également interdites les affectations des sols suivantes :

1. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
2. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
3. les dépôts divers et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, pneus, etc. ;
4. les autres dépôts, hors dispositifs de compostage domestique, non couverts.

■ ARTICLE 1AU-2.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs 1AU-R, 1AU-R-C et 1AU-R-CA, sont admises sous réserve que ces activités ne nuisent pas au caractère résidentiel de la zone (ex. flux excessifs, gênes diverses ou usage disproportionné d'espaces publics), les constructions et affectations des sols relevant des sous-destinations *Activité de service accueillant une clientèle et Enseignement, santé et action sociale.*

Dans les secteurs 1AU-AE et 1AU-AE-C, sont admises sous réserve qu'elles soient directement nécessaires à des fonctions de gardiennage sur site et sous réserve de ne pas excéder 1 logement inférieur à 100 m² de surface de plancher, les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Logement.*

Dans les secteurs 1AU-M, 1AU-M-A, 1AU-M-B et 1AU-M-D, sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier, qu'elles ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 400 m² de surface de plancher, les constructions et affectations des sols relevant des sous-destinations *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activité de service accueillant une clientèle, Autres équipements recevant du public, Industrie et Entrepôt.*

Dans la zone 1AU, sont également admises sous conditions les constructions et affectations des sols de la sous-destination *Exploitation agricole* à condition qu'elles relèvent du cadre de l'agriculture urbaine et qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement du quartier.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone

Destination	Sous-destination	1AU-R	1AU-AE	1AU-M
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	sous condition	sous condition	sous condition
	Exploitation forestière	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé	sous condition	Autorisé
	Hébergement	Autorisé	Non autorisé	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé	Autorisé	sous condition
	Restauration	Non autorisé	Autorisé	sous condition
	Commerce de gros	Non autorisé	Autorisé	Non autorisé
	Activité de service accueillant une clientèle	sous condition	Autorisé	sous condition
	Cinéma	Non autorisé	Autorisé	Autorisé
	Hôtels	Non autorisé	Autorisé	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques des administrations publiques	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Enseignement, santé et action sociale	sous condition	Autorisé	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Non autorisé	Non autorisé	Autorisé
	Équipements sportifs	Non autorisé	Non autorisé	Autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé	Non autorisé	sous condition
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé	Autorisé	sous condition
	Entrepôt	Non autorisé	Autorisé	sous condition
	Bureau	Non autorisé	Autorisé	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé	Autorisé	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE 1AU-3.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone 1AU, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions au regard du bâti environnant
2. Lorsque la construction est implantée à l'alignement des voies, des reculs ponctuels sont autorisés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.

Dans le secteur 1AU-R-CA, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, selon les cas de figure déterminés par l'article DC-2.1.2 relatif à l'implantation des constructions au regard du bâti environnant
2. Lorsque le contexte urbain ne permet pas d'établir un recul de référence par rapport au bâti environnant, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 0,5m.

■ ARTICLE 1AU-3.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ET/OU AUTRES EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone 1AU, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) ou en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).
2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).
3. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Dans les secteurs 1AU-R, 1AU-R-C et 1AU-M, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) ou en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).
2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal 3 mètres.
3. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Dans la zone 1AU-R-CA, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

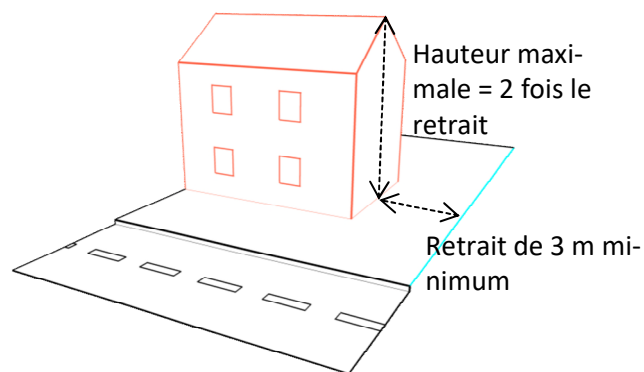
■ ARTICLE 1AU-3.3 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans la zone 1AU, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 3 m, en tout point de la construction.
2. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

1. Les constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives (et/ou autres emprises publiques) ou en retrait des limites séparatives (et/ou autres emprises publiques).
2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2 mètres.
3. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

Fig. 2 - Implantation en retrait des limites



Dans la zone 1AU-R-CA, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes :

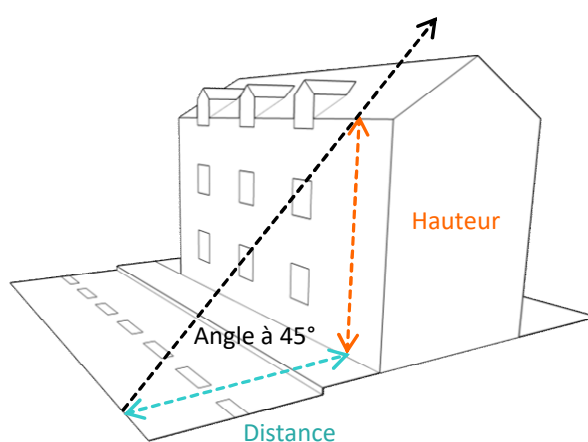
1. Lorsque deux constructions sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance les séparant n'est pas réglementée.

■ ARTICLE 1AU-3.4 / HAUTEURS MAXIMALES AUTORISÉES

Dans la zone 1AU, et sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent respecter les hauteurs maximales figurant au plan des hauteurs et, à défaut de valeur, les hauteurs fixées par les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les secteurs 1AU-R et 1AU-R-C, en sus des dispositions précédentes, la distance de tout point d'une construction ou d'une installation 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 (Distance = Hauteur).

Fig. 3 - Hauteur liée à la largeur de la voie



CHAPITRE 4

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE 1AU-4.1 / NORMES DE STATIONNEMENT

Dans les secteurs 1AU qui font référence à une zone U existante ou à l'un de ses secteurs et dans le secteur 1AU-R-CA, les normes de stationnement sont fixées par les dispositions particulières de ces zones ou de leurs secteurs. En l'absence de dispositions particulières, les normes de stationnement sont fixées par les dispositions communes à toutes les zones.

Dans les secteurs 1AU-AE, 1AU-R et 1AU-M, il n'est pas fixé de normes afin de tenir compte des obligations découlant des cahiers des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales propres à chaque opération d'aménagement.

Dans le secteur 1AU-M-A, les normes de stationnement sont définies par les dispositions communes à toutes les zones, à l'exception des normes suivantes :

SP = surface de plancher			Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal
Habitation	Logement	< 45 m ² SP	1 place
		≥ 45 m ² SP	2 places

Dans le secteur 1AU-M-B, les normes de stationnement sont définies par les dispositions communes à toutes les zones, à l'exception des normes suivantes :

SP = surface de plancher			Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination		Nombre de places minimal
Habitation	Logement		1 place / 50 m ² de SP avec un minimum de 1 place et un maximum de 2 places par logement

Dans le secteur 1AU-R-C, les normes de stationnement sont définies par les dispositions communes à toutes les zones, à l'exception des normes suivantes :

SP = surface de plancher			Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination		Nombre de places minimal
Habitation	Logement		2 place / logement

Dans le secteur 1AU-AE-C, les normes de stationnement sont définies par les dispositions communes à toutes les zones, à l'exception des normes suivantes :

SP = surface de plancher

Destination	Sous-destination	Nombre de places minimal
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place / 40 m ² de SP
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Aucune règle fixée
	Locaux techniques des administrations publiques	
	Enseignement, santé et action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	1 place / 100 m ² de SP
	Industrie	
	Entrepôt	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place / 40 m ² de SP

Dans le secteur 1AU-M-D, les normes de stationnement sont définies par les dispositions communes à toutes les zones, à l'exception des normes suivantes :

SP = surface de plancher

SP = surface de plancher			Hors périmètre TPC
Destination	Sous-destination	Caractéristique	Nombre de places minimal
Habitation	Logement	< 60 m² SP	1 place
		≥ 60 m² SP	1 place par tranche entamée de 30 m² SP sans excéder 3 places par logement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		1 place par tranche entamée de 60 m² SP
	Activité de service accueillant une clientèle		
	Hôtels		
Autres activités des secteurs...	Bureau		

ZONE 2AU

Les secteurs à urbaniser
à moyen-long terme

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone 2AU correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

Cette zone est par nature inconstructible ; son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLUM.

En conséquence, les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent aux travaux et aménagements réalisés principalement sur des constructions existantes et qu'aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, de manière dérogatoire.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond notamment aux espaces interstitiels entre les zones urbaines et les zones agricoles ou naturelles du territoire métropolitain ainsi que certaines friches ou poches non urbanisées à l'intérieur de l'espace urbain.

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone 2AU aura pour vocation de limiter tous travaux sur le site qui seraient de nature à renchérir ou rendre plus complexe l'opération d'urbanisme à venir, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes ainsi que les aménagements légers liés aux activités d'attente.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone 2AU ne comprend aucun secteur.

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE 2AU-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone 2AU, toutes les constructions et affectations des sols non expressément autorisées à l'article 2AU-1.2 sont interdites, y compris :

1. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
2. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois ;
3. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
4. les dépôts et les aires de stockage non liés à une activité autorisée.

■ ARTICLE 2AU-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone 2AU, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols relevant de la sous destination *Locaux techniques des administrations publiques* ainsi que les équipements d'intérêt collectif (installations et réseaux divers) ;
2. les travaux, aménagements et installations légères relevant de la sous destination *Exploitation agricole*, de type « serres tunnels », dispositifs d'irrigations et autres supports nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ;
3. l'extension de constructions et affectations des sols existantes à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 ayant une destination ou une sous-destination interdite dans la zone, dans une limite de 25 m² d'emprise au sol.

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE 2AU-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone 2AU, sauf indication contraire figurant aux documents graphiques ou orientations d'aménagement et de pro-grammation, les constructions et installations doivent être implantées dans les conditions suivantes :

1. l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022 doit respecter un recul au minimum égal à celui de la construction existante ;

2. des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions, travaux, aménagements et installations relevant des sous destinations *Exploitation agricole* et *Locaux techniques des administrations publiques* ainsi que les équipements d'intérêt collectif autorisés dans la zone.

■ ARTICLE 2AU-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone 2AU, sauf indication contraire figurant aux documents graphiques ou orientations d'aménagement et de pro-grammation, les constructions doivent être implantées dans les conditions suivantes :

1. l'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, doit respecter un retrait au minimum égal à celui de la construction existante ;

2. des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions, travaux, aménagements et installations relevant des sous destinations *Exploitation agricole* et *Locaux techniques des administrations publiques* ainsi que les équipements d'intérêt collectif autorisés dans la zone.

ZONE A

Les secteurs agricoles

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer. Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces, de limiter leur mitage et de favoriser le fonctionnement pérenne des exploitations agricoles. La reconnaissance de constructions existantes, à usage non agricole, et de projets limités, sans incidence sur la vocation de la zone peut toutefois être autorisée, sous certaines conditions.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone A correspond majoritairement aux espaces périphériques du territoire métropolitain : les grandes cultures du Nord-Ouest, les secteurs d'arboriculture et de maraîchage du Val ou encore les secteurs d'horticulture du Sud-Est.

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone A aura pour vocation de réserver les espaces à un usage strictement nécessaire à une activité agricole et autoriser les évolutions limitées de bâtiments non agricoles en zone A.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone A comprend 8 secteurs aux vocations distinctes, dont 7 correspondant à plusieurs « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) :

- A-A, correspondant à quelques bâtiments d'activité existants pour lesquels des aménagements légers sont tolérés dans l'attente d'un retour à une activité agricole (STECAL) ;
- A-ENR correspondant aux équipements de production d'énergie renouvelable compatibles avec la qualité paysagère du site (STECAL) ;
- A-I correspondant aux activités à caractère industriel de stockage, transformation de produits agricoles et recherche et innovation dans le domaine des pratiques culturelles (STECAL) ;
- A-J correspondant à certains équipements à vocation d'enseignement ou d'action sociale tels que les centres de loisirs ou jardins familiaux (STECAL) ;
- A-L correspondant à des secteurs de loisirs : campings, parcs résidentiels de loisirs, pistes de pratiques sportives en plein air, parcours de santé, centres équestres, etc. (STECAL) ;
- A-S, correspondant à une recherche de préservation, de valorisation et de développement de bâtiments à valeur patrimoniale sans usage agricole (STECAL) ;
- A-U, correspondant aux zones actuellement à vocation agricole, identifiées pour de possibles besoins de développement urbain à engager après la durée d'exécution du présent document ;
- A-V correspondant aux zones d'habitat adapté à l'accueil des gens du voyage (STECAL).

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

CHAPITRE 1

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE A-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone A, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations Hébergement, Restauration, Commerce de gros, Activité de service accueillant une clientèle, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Enseignement, santé et action sociale, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Bureau et Centre de congrès et d'exposition ;

2. l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois, sauf dans les conditions fixées par le 6° de l'article A-1.2 ;

4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

5. les dépôts et les aires de stockage non liés à une activité autorisée ;

6. les piscines.

Dans le secteur A-U, sont interdites toutes les affectations des sols à l'exception des seuls aménagements et équipements légers strictement nécessaires à l'exercice d'une activité agricole.

■ ARTICLE A-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'elles s'insèrent dans le paysage et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols :

1. les constructions et affectations des sols nouvelles, notamment de Logement et d'Entrepôt, sous réserve de justifier d'une activité agricole à titre principal et de démontrer que la construction projetée a un lien direct avec l'activité agricole et que sa présence est strictement nécessaire à l'exercice de cette activité ;

2. les piscines annexes aux logements des agriculteurs, dans la limite de 25 m².

3. les extensions, annexes et réhabilitations des constructions existantes, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, hors secteur agricole protégé de type « ZAP », « AOC », « PAEN », etc.,

relevant de la sous-destination Logement dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et 3,5 m de haut, d'une distance maximale de 25 m de l'habitation existante et qu'elles n'aient pas pour effet la création d'un logement supplémentaire ;

4. les constructions et affectations des sols des sous-destinations Artisanat et commerce de détail et Industrie nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

5. les constructions et affectations des sols de la sous-destination Locaux techniques des administrations publiques notamment les travaux, installations et ouvrages nécessaires à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux y compris les voies routières et ferrées et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;

6. les travaux nécessaires à l'entretien ou à la rénovation des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone ;
7. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée, continue ou discontinue, de 3 mois dans les périmètres de stationnement des caravanes et résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, repérés par les documents graphiques en application de l'article DC-1.3.4 ;
8. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (usine à méthanisation, etc.), compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Dans le secteur A-A, sont en outre autorisés :

- les aménagements légers tels que les accès, clôtures, aires de stationnement drainantes, cheminement internes, enseignes, auvents, serres, ouvrages de protection, dépôts de matériaux organiques ou naturels, bassins, etc. à l'exclusion de tout autre bâtiment ;
- les constructions à usage industriel ou d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage ;
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburants automobiles, à la consommation domestique, ou nécessaire à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone ;
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'une construction dont la destination est autorisée dans la zone ;
- les réservoirs enterrés de stockages de liquides polluants à condition qu'ils disposent d'un dispositif de sécurité renforcé.

Dans le secteur A-ENR, sont en outre autorisés les travaux, équipements, locaux et autres installations techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

Dans le secteur A-I, sont en outre autorisées, les sous-destinations *Commerce de gros, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques des administrations publiques, Industrie, Enseignement, santé et action sociale, Autres équipements recevant du public et Entrepôt*, toutes liées soit à la valorisation d'activités ou de productions agricoles locales soit à la recherche ou à l'enseignement sur les pratiques culturelles.

Dans le secteur A-J, est en outre autorisée la sous-destination *Enseignement, santé et action sociale*.

Dans le secteur A-L, sont en outre autorisées les sous-destinations *Autres hébergements touristiques et Equipements sportifs*.

Dans le secteur A-S, sont en outre autorisées, les sous-destinations *Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Autre hébergement touristique et Hôtels*.

Dans le secteur A-V, sont en outre autorisées les sous-destinations *Logement* et *Hébergement* adaptées à l'accueil des gens du voyage.

Le changement de destination du bâti identifié au règlement graphique est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, notamment en matière de gestion discrète des aires de stationnement, et de ne concerner que les seules sous-destinations *Logement, Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Restauration*, dans la limite de 150 m² de surface de plancher et *Hôtels*, dans la limite de 25 chambres.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques des administrations publiques			X
	Enseignement, santé et action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE A-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone A, sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées à

l'alignement ou en recul des voies existantes, à modifier ou à créer.

■ ARTICLE A-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone A, sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives.
2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).
3. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi

qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.

4. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires, notamment l'article L 111-3 du Code rural) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis d'immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement est imposée vis-à-vis des bâtiments agricoles à toute nouvelle construction et à tout changement de destination (sauf changement de destination vers la destination *Exploitation agricole*) nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

■ ARTICLE A-2.3 / LIMITATION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DANS LES STECAL

Dans les secteurs situés dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI), l'emprise au sol maximale autorisée est fixée par ce document. En dehors de ce périmètre, l'emprise au sol maximale admise est déterminée selon les règles suivantes.

Dans le secteur A-A, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions est limitée à 25 m² supplémentaires à l'emprise au sol existante, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. La

hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes.

Dans le secteur A-ENR, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions et des installations, hors panneaux photovoltaïques, est limitée à 5 % de la superficie du terrain. La hauteur des constructions et des installations est limitée à 5 m. Dans les secteurs A-I et A-, l'emprise au sol maximale des constructions est définie par la valeur fixée par le plan des emprises rapportée au

terrain. La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan des hauteurs.

Dans le secteur A-J, l'emprise au sol maximale des constructions est définie par la valeur fixée par le plan des emprises rapportée au terrain. En l'absence d'indication sur ce plan, l'emprise au sol maximale est plafonnée à 30 % supplémentaire à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. Si une prescription graphique de « jardin familial et partagé » est appliquée sur le secteur, les occupations des sols et capacités d'accueil admises sont fixées par l'article DC-1.1.3 du présent règlement. Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions est fixée par le plan des hauteurs.

Dans le secteur A-L, l'emprise au sol maximale des constructions est définie par la valeur fixée par le plan des emprises rapportée au terrain. En l'absence d'indication sur ce plan, l'emprise au sol maximale est plafonnée à 30 % supplémentaire à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan des hauteurs.

Dans le secteur A-S, l'emprise au sol maximale des constructions autorisée est limitée à 35 % supplémentaire à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. La hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes.

ZONE N

ZONE N

245

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

VOCATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

■ DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone N correspond aux espaces naturels du territoire participant à la trame verte et à la qualité du cadre de vie. Les aménagements ne devront pas remettre en cause le caractère naturel des lieux. Néanmoins, la reconnaissance des constructions existantes et de petits projets confortant les caractéristiques de la zone peut être admise, sous certaines conditions.

■ LOCALISATION INDICATIVE DE LA ZONE

La zone N correspond principalement aux grands ensembles forestiers du Nord Est et du Sud du territoire métropolitain, à la vallée de la Loire et à ses affluents ainsi qu'aux espaces intra-urbains constituant un réseau continu ou en « pas japonais » de lieux favorables à la biodiversité.

■ ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone N aura pour vocation de limiter l'occupation des sols, à l'exception de faibles capacités d'évolution du bâti existant et de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées identifiés par un secteur.

■ SECTORISATION DE LA ZONE

La zone N comprend 8 secteurs aux vocations distinctes, dont 7 correspondant à plusieurs « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) :

- N-A, correspondant à quelques bâtiments d'activité existants pour lesquels des aménagements légers sont tolérés dans l'attente d'un retour à une vocation d'espace naturel (STECAL) ;
- N-E, correspondant à des équipements collectifs tels que les plaines de jeux, stades, terrains de sport, parcours santé, foirails, cimetières paysagers compatibles avec la zone « N », au sens du 1° de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
- N-ENR correspondant aux équipements de production d'énergie renouvelable compatibles avec la qualité paysagère du site (STECAL) ;
- N-J correspondant à certains équipements à vocation d'enseignement ou d'action sociale dont l'activité nécessite un éloignement de centres urbains tels que les centres d'hébergement fermés, centre de loisirs ou jardins familiaux (STECAL) ;
- N-L correspondant à des secteurs de loisirs : campings, parcs résidentiels de loisirs, pistes de pratiques sportives en plein air, parcours de santé, centres équestres, etc. (STECAL) ;
- N-RES correspondant aux sites d'extraction de matières premières, en dérogation de l'article DC-1.5 (STECAL) ;
- N-S correspondant à des projets divers réhabilitant et valorisant les ensembles patrimoniaux situés en zone naturelle (STECAL) ;
- N-V correspondant aux zones d'habitat adapté à l'accueil des gens du voyage (STECAL).

Les constructions et affectations des sols doivent respecter les conditions définies dans la partie « dispositions communes à toutes les zones », complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions particulières fixées au présent règlement particulier de zone.

Il est rappelé que les implantations de commerces, lorsqu'elles sont autorisées par le règlement de zone, doivent respecter les conditions fixées par l'OAP « Artisanat et commerces » ainsi que celles déterminées par le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

■ ARTICLE N-1.1 / AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans la zone N, sont interdites les affectations des sols suivantes :

1. les constructions et affectations des sols, relevant des sous-destinations suivantes : Hébergement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activité de service accueillant une clientèle, Cinéma, Hôtels, Autres hébergements touristiques, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Enseignement, santé et action sociale, Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public, Industrie, Entrepôt, Bureau et Centre de congrès et d'exposition ;
2. l'ouverture et l'exploitation de carrières en dehors du secteur N-RES ;

3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois dans les conditions fixées au 3 de l'article N-1.2 ;

4. l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes en dehors des secteurs N-E et N-L ;

5. les dépôts et les aires de stockage non liés à une activité autorisée ;

6. les piscines.

Dans le périmètre de protection Primagaz (260 m), figurant aux documents graphiques, toutes les constructions nouvelles sont interdites, ainsi que les aménagements d'aérodromes, d'hélistations, d'hélistations et de plateformes pour ULM.

■ ARTICLE N-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :

1. les extensions, annexes (y compris les piscines) et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, de la sous-destination Logement dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et 3,5 m de haut, d'une distance maximale de 25 m de l'habitation existante et qu'elles n'aient pas pour effet la création d'un logement supplémentaire ;
2. les constructions et affectations des sols de la sous-destination Locaux techniques des administrations publiques notamment les travaux, installations et les ouvrages nécessaires à la réalisation d'équipements liés à la salubrité ou aux réseaux, y compris les voies routières et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;

3. le stationnement des caravanes au-delà d'une durée, continue ou discontinue, de 3 mois dans les périmètres de stationnement des caravanes et résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, repérés par les documents graphiques en application de l'article DC-1.3.4 ;

4. les aménagements légers concourant à la mise en valeur et à l'usage responsable des espaces accessibles par le public, tels que les cheminements piétons, aires de jeux, panneaux d'information, toilettes, etc. ;

5. les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes et nécessaires à la satisfaction de besoins courants (station d'épuration), évitant une aggravation des nuisances ou des risques et compatibles avec les infra-structures et équipements existants.

Dans le secteur N-A, sont en outre autorisées les sous-destinations *Artisanat et commerce de détail, Industrie et Entrepôt* à condition de relever d'aménagements légers tels que les accès, clôtures, aires de stationnement drainantes, cheminements piétons, enseignes, auvents, serres, ouvrages de protection, dépôts de matériaux organiques ou naturels, bassins, etc. à l'exclusion de tout autre bâtiment.

Dans le secteur N-E, sont en outre autorisées les installations et constructions légères liées à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur N-ENR, sont en outre autorisés les travaux, équipements, locaux et autres installations techniques concourant à la production d'énergies renouvelables.

Dans le secteur N-J, est en outre autorisée la sous-destination *Enseignement, santé et action sociale*.

Dans le secteur N-L, sont en outre autorisées les sous-destinations *Autres hébergements touristiques* et *Équipements sportifs*.

Dans le secteur N-RES, l'exploitation de carrières existantes est admise ainsi que les constructions et installations qui lui sont strictement nécessaires.

Dans le secteur N-S, sont en outre autorisées les sous-destinations *Logement, Hébergement, Restauration, Activité de service accueillant une clientèle, Autre hébergement touristique, Hôtels, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Enseignement, santé et action sociale*, ainsi qu'*Autres équipements recevant du public*.

Dans le secteur N-V, sont en outre autorisées les sous-destinations *Logement* et *Hébergement* adaptées à l'accueil des gens du voyage.

Le changement de destination du bâti identifié au règlement graphique est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et de ne concerner que les sous-destinations *Logement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* et *Hôtels*.

Fig. 1 - Tableau indicatif des destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous conditions particulières dans la zone (hors secteurs)

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite	Autorisée sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service accueillant une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques des administrations publiques			X
	Enseignement, santé et action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ ARTICLE N-2.1 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Dans la zone N, sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul des voies existantes, à modifier ou à créer.

■ ARTICLE N-2.2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DES INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans la zone N, sous réserve de l'application de l'article DC-2.1.2 et DC-2.1.3, les constructions et les installations doivent être implantées dans les conditions suivantes.

1. Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives.
2. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ mini 3 m).
3. Cette règle ne s'applique pas aux éléments de modénature de façades ou de toitures limités tels que les attiques, loggia, balcons, garde-corps, retraits et débords, ponctuels, lucarnes, cheminées, bandeaux, garde-corps, etc., ainsi qu'aux extensions et annexes inférieures chacune à 25 m² d'emprise au sol et à 3,5 m de haut.
4. Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires, notamment l'article L 111-3 du Code rural, soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis d'immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement est imposée vis-à-vis des bâtiments agricoles à toute nouvelle construction et à tout changement de destination (sauf changement de destination vers la destination *Exploitation agricole*) nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

■ ARTICLE N-2.3 / LIMITATION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DANS LES STECAL

Dans les secteurs situés dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI), l'emprise au sol maximale autorisée est fixée par ce document. En dehors de ce périmètre, l'emprise au sol maximale admise est déterminée selon les règles suivantes.

Dans le secteur N-A, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions est limitée à 25 m² supplémentaires à l'emprise au sol existante, à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. La

hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes.

Dans le secteur N-ENR, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions et des installations, hors panneaux photovoltaïques, est limitée à 5 % de la superficie du terrain. La hauteur des constructions et des installations est limitée à 5 m.

Dans le secteur N-J, l'emprise au sol maximale des constructions est définie par la valeur fixée par le plan des emprises rapportée au terrain. En l'absence d'indication sur ce plan, l'emprise au sol maximale est plafonnée à 30 % supplémentaire à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. Si une prescription graphique de « jardin familial et partagé » est appliquée sur le secteur, les occupations des sols et capacités d'accueil admises sont fixées par l'article DC-1.1.3 du présent règlement. Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions est fixée par le plan des hauteurs.

Dans les secteurs N-L l'emprise au sol maximale des constructions est définie par la valeur fixée par le plan des emprises rapportée au terrain. En l'absence d'indication sur ce plan, l'emprise au sol maximale est plafonnée à 30 % supplémentaire à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan des hauteurs.

Dans le secteur N-RES, l'emprise au sol maximale autorisée des constructions est limitée à 5 % de la superficie du terrain. La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan des hauteurs.

Dans le secteur N-S, l'emprise au sol maximale des constructions autorisée est limitée à 35 % supplémentaire à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022. La hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes.

Dans le secteur N-V, l'emprise au sol maximale des constructions est définie par la valeur fixée par le plan des emprises rapportée au terrain. La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan des hauteurs.

CHAPITRE 3

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ ARTICLE N-3.1 / NORMES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Dans le secteur N-V, 1 place visiteur sera réalisée pour 3 places de stationnement créées.

