GRAND CHAMBORD

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CHAMBORD

PIÈCE 4.1
RÈGLEMENT ÉCRIT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU : 02 mars 2020

LE PRÉSIDENT, GILLES CLÉMENT

DÉMARCHE ACCOMPAGNÉE PAR :

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSTIONS GÉNÉRALES 4

I) ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION 5

II) ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 5

III) ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7

IV) ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES 7

V) ARTICLE 5 – PROTECTION NUISANCES ET RISQUES 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAP – ZONE URBAINE PATRIMONIALE 10

I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 11

II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 13

III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 15

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB – ZONE URBAINE PERIPHERIQUE DES CŒURS DE VILLE DES POLES RELAIS 17

I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 18

II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 20

III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 26

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC – ZONES PERIPHERIQUES DES BOURGS ET DES VILLAGES, ET HAMEAUX 28

I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 29

II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 31

III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 37

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP – ZONE URBAINE PAYSAGERE 39

I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 40

II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 41

III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 47

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE – ZONE URBAINE RECEVANT PRINCIPALEMENT DES CONSTRUCTIONS A VOCATION ECONOMIQUE 49

I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 50

II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 52

III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 57

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU – ZONE DE DEVELOPPEMENT URBAIN.....59

I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 60

II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 62

III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 68

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE AUE - ZONE DE DEVELOPPEMENT URBAIN DESTINEE PRINCIPALEMENT AUX CONSTRUCTIONS A VOCATION ECONOMIQUE.....70

I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 71

II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 73

III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 78

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUMS – ZONE D'URBANISATION FUTURE D'EQUIPEMENT MEDICO-SOCIAL 80

I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 81

II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 83

III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 88

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE AUT – ZONE D'AMENAGEMENT A VOCATION TOURISTIQUE.....90

I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 91

II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 93

III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 97

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE A – ZONE A VOCATION AGRICOLE 99

I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 100

II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 102

III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 107

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE N – ZONE NATURELLE 109

I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 110

II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 112

III) ÉQUIPEMENT ET RESEAUX 118

TITRE VI : LEXIQUE 120

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I) Article 1 – Champs d'application

- Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de communes de Grand Chambord comprenant les communes : Bauzy, Bracieux, Chambord, Crouy-sur-Cosson, Fontaines-en-Sologne, Huisseau-sur-Cosson, La Ferté-Saint-Cyr, Maslives, Mont-près-Chambord, Montlivault, Neuvy, Saint-Claude-de-Diray, Saint-Dyé-sur-Loire, Saint-Laurent-Nouan, Thoury et Tour-en-Sologne.

II) Article 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols

- Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.
- Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme.
    - article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
    - article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
    - article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
    - article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
    - article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
    - article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
    - article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
    - article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
    - article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
    - article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbains.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées, en annexe du PLUi, aux documents graphiques dit « plans des servitudes ».

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Il est rappelé que les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles prévoient que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

- En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les règles du présent PLUi sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet le terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Clôtures

- A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Communautaire.

Permis de démolir

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du Code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Communautaire.

Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Dérogations au PLUi pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

- L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-6 du Code de l'urbanisme).

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-7 du Code de l'urbanisme).

III) Article 3 – Division du territoire en zones

- Le territoire couvert par le présent PLUi est partagé en zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles ou forestières (zones N).

IV) Article 4 – Adaptations mineures

- Les règles et servitudes définies par le PLUi 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.
- L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.
- Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du PLUi.

V) Article 5 – Protection nuisances et risques

Zones soumises au risque d'inondation

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, couvertes par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) Loire amont, approuvé le 22/02/2002, les dispositions réglementaires du PPRi, annexé au présent PLUi, s'appliquent.
- En outre, dans les secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique, des règles spécifiques, décrites dans le règlement des zones, s'appliquent.

Risques liés à la proximité du centre nucléaire de production d'électricité (CNPE)

- Dans les zones d'aléas à cinétique rapide :
    - L'augmentation de la capacité d'accueil de la zone urbanisée est mesurée,
    - Les établissements publics n'augmentent pas l'accueil d'une population importante ou vulnérable,
    - Les nouvelles urbanisations autres que celles prévues pour le Centre Nucléaire de Production d'Electricité de Saint-Laurent-des-Eaux ne sont pas admises si elles augmentent significativement la population exposée,
    - Les espaces naturels et agricoles situés dans un rayon de 2km ne permettent pas l'implantation d'équipements publics, à l'exception des équipements techniques ou liés à la gestion des risques ne pouvant s'implanter ailleurs.

Risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

- Sur la commune de Mont-près-Chambord, les dispositions règlementaires du PPR Mouvements différentiels de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles, approuvé le 27/07/2007, annexé au présent PLUi, s'appliquent.
- Le BRGM a cartographié l'aléa retrait-gonflement des argiles (cartes en annexe du PLUi). Dans les secteurs d'aléa fort et d'aléa moyen, il est rappelé que les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions (cf. article 1792 du Code civil et article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences.
- La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée au PLUi matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
    - Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.
    - En cas de vente d'un terrain non bâti constructible situé en zone d'exposition moyenne ou forte au risque de mouvement de terrain différentiel lié au retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.
    - En préalable de la construction de l'ouvrage (dans une zone à exposition moyenne ou forte au risque RGA), le constructeur de l'ouvrage est tenu soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de faire lui-même réaliser en accord avec le maître d'ouvrage une étude de conception, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Protection contre les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres

- Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement, des prescriptions d'isolement acoustique précisées dans l'arrêté préfectoral 30/11/2016 annexé au présent PLU doivent être respectées.

Zone non aedificandi

- Toute nouvelle construction est interdite dans les périmètres de zone non aedificandi figurant aux documents graphiques.

Articles concernant les éléments de patrimoine paysager, urbain et naturel

<u>Espaces boisés classés (EBC), au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme</u>

- Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume, ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés aux documents graphiques.

Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
    - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
    - la composition des façades et des ouvertures,
    - les éléments de détails architecturaux.

Espaces verts protégés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Les espaces verts protégés figurant aux documents graphiques doivent conserver leur aspect naturel et végétal, hormis pour les zones dédiées à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisées de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc…).
- Au moins 80% de la superficie des espaces verts protégés doivent être maintenus en espaces verts.
- Seuls y sont autorisés :
    - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50m^2,
    - et les aménagements et installations légers liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, bacs de compostage légers...).
- Ces annexes, aménagements et installations légers devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.