Ville d'Orléans

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 5

Règlement

Vu, pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 25 octobre 2013

Le Maire, Serge GROUARD

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du 18 novembre 2011

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 25 janvier 2013

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2013

Mairie d'Orléans
www.orleans.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 10

REGLEMENT DE LA ZONE UA 11
REGLEMENT DE LA ZONE UB 33
REGLEMENT DE LA ZONE UC 61
REGLEMENT DE LA ZONE UJ 81
REGLEMENT DE LA ZONE UO 107
REGLEMENT DE LA ZONE US 124

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 144

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU 145
REGLEMENT DE LA ZONE 2AU 165

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 170

REGLEMENT DE LA ZONE A 171

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 182

REGLEMENT DE LA ZONE N 183

TITRE VI - ANNEXE - LEXIQUE 197

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Il est précisé qu'en cas de conflit d'interprétation, les dispositions en vigueur du Code de l'Urbanisme s'appliquent indépendamment des articles cités dans le présent règlement.

Article 1 Champ d'application

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Orléans.

Les normes édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux indépendamment de leur soumission à un régime d'autorisation ou de déclaration de travaux.

Article 2 Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 - Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 - Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

3 - Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, restent applicables, dans les conditions fixées par l'article 15 de l'Ordonnance n° 2005-1527, du 8 décembre 2005, modifié par l'article 240 de la Loi n° 2010-788, 12 juillet 2010. Restent également applicables les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont l'autorisation a été délivrée depuis plus de 10 ans, et qui ne sont pas devenues caduques.

4 - Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- 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 servitudes d'Utilité Publique figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme. Parmi ces servitudes d'utilité publique figurent, notamment :
  - les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine,
  - le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Loire Agglomération d'Orléans approuvé par arrêté préfectoral du 2 février 2001.
- les secteurs concernés par des périmètres d'études et de veille foncière
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique
- Les servitudes de droit privé établies par le Code Civil (chapitre II, titre IV, Livre II).

5 - Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, 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 24 juin 2002, modifié le 24 avril 2009. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

6 - Protection du patrimoine archéologique : le Préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret nº 2002-89 du 16 janvier 2002.

7 - S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 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 n°2003-425 du 11 mai 2003.

8 - Rappels :

L'édification des **clôtures** est soumise à **déclaration préalable** dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du **28 septembre 2007**.

Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à **permis de démolir** dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du **28 septembre 2007**.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les **Espaces Boisés Classés** au titre du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

- 1º Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;
- 2º Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. 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 autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. "

Tout **terrain enclavé** est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

- Article 682 du code civil : " Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. "

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

1 - 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.

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : zone UA, zone UB, zone UC, zone UJ, zone UO et zone US.

2 - Les zones à urbaniser, dites zones AU

Les zones à urbaniser, zones à caractère naturel destinées à être urbanisées, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».

Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : zone 1AU et zone 2AU.

3 - 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.

Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la zone A.

4 - 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.

Les dispositions du Titre V du présent règlement s'appliquent à la zone N.

Article 4 Adaptations mineures

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU 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.

Article 5 Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

Article 6 Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

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 PLU.

Article 7 Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut 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 concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en 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 du 7° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des 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 ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article 8 Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames couleur et forme à déterminer dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme 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 en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Article 9 Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame quadrillée, avec des cercles insérés, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code Forestier.

Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Article 10 Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : cœurs de jardin, parcs, alignements d'arbres protégés, et arbres isolés identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une Déclaration Préalable, dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à Permis de Démolir préalable, dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Article 11 Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, prévoit que les règles qu'il édicte s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Article 12 Travaux effectués au voisinage des ouvrages et des réseaux aériens, enterrés ou subaquatiques de toutes catégories (notamment les réseaux électriques, de gaz, de communications électroniques, d'eau potable, d'assainissement, de matières dangereuses, de chaleur, ferroviaires ou guidés)

S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages et des réseaux aériens, enterrés ou subaquatiques de toutes catégories (notamment les réseaux électriques, de gaz, de communications électroniques, d'eau potable, d'assainissement, de matières dangereuses, de chaleur, ferroviaires ou guidés), les dispositions du décret n°91-1147 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 les décrets n°2003-425 du 11 mai 2003, n°2011-1241 du 5 octobre 2011 et n°2012-970 du 20 août 2012.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RAPPELS / RECOMMANDATIONS / ILLUSTRATIONS

Prise en compte du principe de prévention

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, compte-tenu des risques marquant tout ou partie du territoire communal.

- Le risque inondation (Plan de Prévention des risques inondation du 2 février 2001).
- Le phénomène d'effondrement des cavités souterraines (le territoire communal est classé en aléa fort),
- Le phénomène de retrait gonflement des argiles dans le Loiret (aléas fort, moyen et faible).
- Le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité très faible.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés par le site http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/ (Basol et Basias) et doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement

Application de prescriptions supplémentaires, en sus du règlement du PLU

Toute opération de construction, d'aménagement, ... peut également être assujettie au respect de prescriptions en sus de celles du PLU, et notamment : les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU, qui intègrent : le plan de prévention des risques inondation (PPRI du 2 février 2001, annexé au présent PLU et mis en révision par arrêté préfectoral du 6 février 2012, sont annexés les deux porter à connaissances du PPRI2), les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

REGLEMENT

Règlement de la zone UA

La **zone UA** correspond au Centre Ville ancien, construit en ordre continu.

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte résidentielle. Elle est destinée aux constructions à usage d'habitation, aux commerces et aux bureaux, notamment.

La zone UA comprend 4 secteurs :

- **UAa :** Périmètre de la ZAC Charpenterie
- **UAb** : Périmètre de la ZAC Bourgogne
- **UAc** : Périmètres des ZAC des Halles 1 et 2
- **UAd :** Périmètre de la ZAC Carmes Madeleine

La zone UA comprend également des sous-secteurs indicés au titre du PPRI :

Les **indices v0, v1, v2 et r** correspondent à l'enveloppe des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) concernées par des prescriptions spécifiques de la Vallée de la Loire Agglomération d'Orléans :

- L'indice **v0**, où l'aléa est nul est inscrit dans le périmètre des zones inondables figurant dans le plan des servitudes.
- Les indices **v1 et v2** sont soumis à des risques d'inondation avec un aléa faible ou moyen, et appartiennent à l'espace du Val, tributaire des accès aux ponts.
- l'indice **r**, couvrant des secteurs à flanc de coteau, de faible largeur, est soumis à un risque d'inondation avec un aléa faible, ou moyen, et est contigu à l'espace urbain, hors d'atteinte des crues de la Loire.

Les dispositions réglementaires particulières aux secteurs et sous-secteurs indicés sont portées dans les articles concernés du règlement de zone. Lorsqu'un article ne comporte pas de prescriptions spécifiques particulières aux secteurs et sous-secteurs indicés, ses dispositions s'appliquent également aux secteurs et sous-secteurs indicés.

Rappel des principales prescriptions du PPRI en vigueur de la vallée de la Loire Agglomération d'Orléans

Sont interdits dans les sous-secteurs indicés v1, v2 et r :

- les sous-sols, sauf ceux à usage de parkings collectifs.
- les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- les remblais autres que pour les infrastructures et qui n'ont pas pour fonction de protéger des constructions déjà existantes.

Rappel des principales prescriptions du PPRI en vigueur de la vallée de la Loire Agglomération d'Orléans

Dans le sous-secteur indicé v1, les occupations et utilisations du sol intéressant les constructions nouvelles ne peuvent être admises que sous les réserves suivantes :

- les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel,
- dans les immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- le niveau retenu comme niveau des plus hautes eaux connues sera la cote NGF de la ligne d'eau située immédiatement en amont des constructions projetées figurant dans le plan annexé au règlement.

Article UA 1 Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UA et dans ses secteurs

- Les constructions destinées à l'industrie, excepté celles autorisées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions destinées à l'agriculture, à l'exception des ruches et installations liées à l'apiculture.
- Le stationnement des caravanes, en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- Les campings et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- Au sein des espaces boisés classés : les défrichements, les coupes et abattages d'arbres sans autorisation.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des cœurs de jardins et des parcs, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UA 2.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UA et dans ses secteurs

- L'agrandissement ou la transformation des constructions destinées **à l'industrie** existantes à condition :
  - que les travaux envisagés aient pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces constructions,
  - et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
  - et, le cas échéant, pour les travaux relevant de ce régime, qu'ils respectent les conditions figurant ci-après, relatives aux **installations classées pour la protection de l'environnement**.
- Les constructions destinées **aux entrepôts**, à condition :
  - qu'ils soient annexés à une construction autorisée sur la zone,
  - et, le cas échéant, pour les entrepôts relevant de ce régime, qu'ils respectent les conditions figurant ci-après, relatives aux **installations classées pour la protection de l'environnement**.
- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** telles que les installations de chauffage urbain et celles nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...,

Dans le sous-secteur indicé r :

- en construction individuelle ou collective, chaque logement nouveau comportera au moins un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues,
- les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel à l'alignement des quais,
- le plafond du rez-de-chaussée sera à 1,50 m au moins au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues,
- les coffrets compteurs et installations de sécurité, d'électricité devront être implantés dans la mesure du possible, au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- le niveau retenu comme niveau des plus hautes eaux connues sera la cote NGF (IGN 69) : 98 m entre le Pont Thinat et le Pont George V et la cote 97,5 m en aval du pont George V.

  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les **affouillements et exhaussements de sol** à condition que leur réalisation soit liée :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des cœurs de jardin et des parcs, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme

- Au sein des **cœurs de jardin** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, sont admis sous conditions :
  - Les travaux, changement de destination et extensions des constructions existantes comprises dans le périmètre identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ou à sa périphérie,
  - La création d'annexes, de type abris de jardin, etc., dans la limite de 20 m^2 d'emprise au sol.
  - La création de piscine, ainsi que les aménagements liés : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc ...
- Au sein des **parcs** identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, sont admis sous conditions :
  - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs et de plein air ainsi que les extensions de bâtis existants
  - les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, y compris les services connexes et les dispositifs techniques concourant à l'animation du site (de type restauration, kiosque, antenne etc ...).

2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les sous-secteurs indicés r

- Les opérations nouvelles doivent comporter dans le volume inondable du terrain défini par le sol naturel et le plan horizontal dont la cote est celle du niveau des plus hautes eaux connues, un espace communiquant ou pouvant être mis en communication avec l'extérieur. Ce volume préservé doit être égal à au moins 50 % du volume inondable du terrain nu en cas de construction d'immeuble à usage d'habitation et à au moins 40 % dans le cas d'immeuble à usage d'activité.
- Pour les bâtiments publics ou concourant à un service public, n'ayant pas vocation à l'hébergement, cette règle ne s'applique pas.
- Celui-ci peut être réalisé au moyen par exemple d'aménagements extérieurs, notamment par des jardins, patios, aires de stationnement non couvertes, d'éléments fonctionnels tels que parkings couverts ou éléments

analogues (dans ce cas, 50% de la façade correspondante en dessous du niveau des plus hautes eaux connues doit être ajourée), d'éléments architecturaux tels que galeries, arcades, cloîtres.

2.4. En sus des dispositions précédentes, les occupations et utilisations du sol soumises sont à des conditions particulières dans le, ou les, périmètre(s) d'orientation(s) d'aménagement et de programmation

- En sus des dispositions du présent règlement, Les constructions et aménagements situés dans le, ou les, périmètre(s) d'orientation(s) d'aménagement et de programmation, doivent être compatibles avec leurs dispositions.

Article UA 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

3.1.1. Dispositions générales en zone UA et dans ses secteurs

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :
  - soit directement sur rue,
  - soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons, en évitant notamment la réalisation d'accès contigus.
- Sauf impossibilité technique pour les opérations à usage d'habitation de plus de 10 logements ou à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m² de surface de plancher, un accès d'au moins 4 mètres de large sera imposé.
- La pente des rampes d'accès aux places de stationnement des véhicules motorisées ne doit pas excéder **5%**, sur une longueur minimum de **4 mètres** à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

3.1.2. Dispositions applicables à la zone UA et dans ses secteurs, à l'exception du seul secteur UAb

- Les garages collectifs et groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique. Ces accès ne sont admis que pour des voies de plus de **5 mètres** de large.

3.2. Voirie

3.2.1. Dispositions générales en zone UA, et dans ses secteurs

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.

3.2.2. Dispositions applicables à la zone UA et dans ses secteurs, à l'exception du seul secteur UAb

- Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Article UA 4 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction, installation nouvelle ou extension entrainant la création d'un logement supplémentaire, qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable, par des canalisations souterraines.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. Assainissement

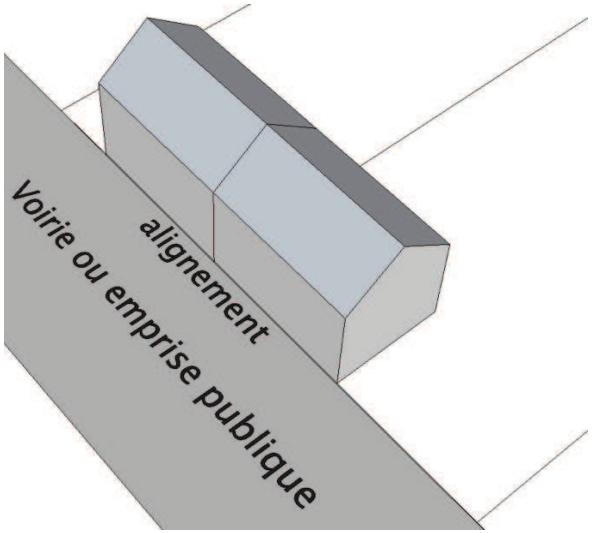
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée au respect du règlement d'assainissement de l'agglomération d'Orléans.

4.3. Distribution en réseaux électriques

- L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité sauf contrainte technique particulière.

Les saillies et débords (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur et faire l'objet d'une autorisation.

Illustration des dispositions de l'article UA 6.1.1.



4.4. Collecte des déchets

- Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local de stockage de containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage.
- Ce local devra respecter les dimensions suivantes :
  - Pour les constructions à usage d'habitation :
    - 3 à 9 logements : 10 m^2
    - 10 à 15 logements : 15 m^2
    - 16 à 30 logements : 20 m^2
    - Au-delà de 30 logements : 10 m^2 supplémentaires par tranche 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 m^2.

Article UA 5 Superficie minimale des terrains

- Non réglementée.

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation routière publique et aux emprises publiques

6.1. Dispositions générales en zone UA et dans ses secteurs

6.1.1. Dispositions générales dans la zone UA et en secteur UAd, à l'exception des autres secteurs

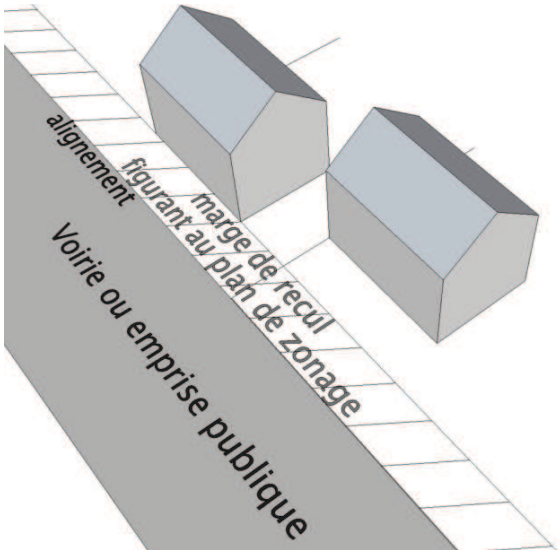
- Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.1.2. Dispositions générales en secteurs UAa, UAb et UAc

- Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées :
  - à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
  - ou avec un recul minimal de **1 mètre**.
- Lorsqu'une bande d'alignement figure au plan de zonage, les façades sur rue doivent être implantées à l'intérieur de cette bande pour au moins 80% de leur linéaire.

6.1.3. Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Façades de Front de

Illustration des dispositions de l'article UA 6.1.2.



Loire »

- Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées selon les modalités définies par l'orientation d'aménagement et de programmation « Façades de Front de Loire ».

6.2. Dispositions particulières à la zone UA et à ses secteurs

6.2.1. Cas des nouvelles constructions implantées sur un terrain, ou contigües à un terrain, sur lequel existe une ou plusieurs constructions ne respectant pas les dispositions de l'article 6.1

- En ce cas, afin d'harmoniser les implantations avec la ou les constructions existantes, une implantation avec un retrait égal au retrait des constructions existantes est autorisée.

6.2.2. Cas des extensions, réhabilitations et changements de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- En ce cas, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, un retrait égal à celui de la construction existante est autorisé.

6.2.3. Cas des constructions dans les venelles

- En ce cas, afin de perpétuer cette forme urbaine traditionnelle, une implantation conforme aux dispositions particulières de l'article 7 est autorisée.

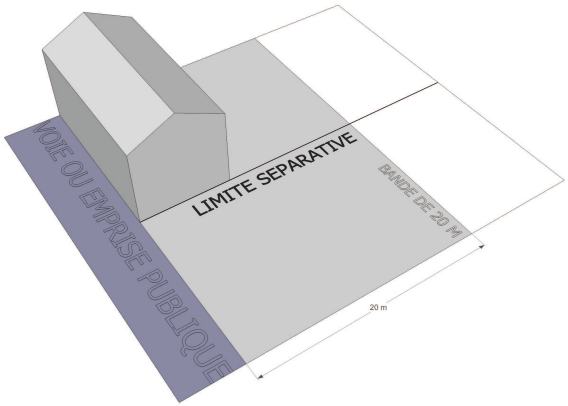
6.2.4. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

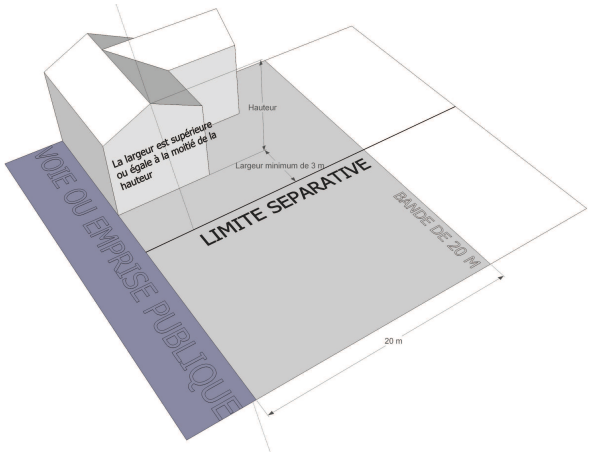
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou, pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception ou de fonctionnement, en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.

6.2.5. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions précédentes de l'article 6, dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.

Illustrations des dispositions de l'article UA 7.1.1.1.





Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales en zone UA et dans ses secteurs

7.1.1. Dans la zone UA, à l'exception de ses secteurs

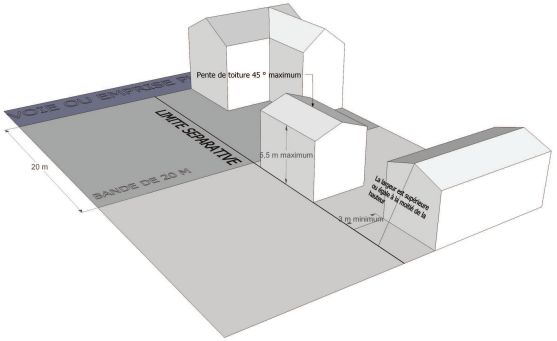
7.1.1.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue :

- Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.
- Lorsque la construction, ou partie de constructions, ne joint pas la limite séparative pour tout point du bâtiment, 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, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (**L ≥ H/2, mini 3 mètres**).
  - Cette règle peut ne pas s'appliquer pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne et pour des éléments de constructions (cheminées, saillies)... dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires peut être autorisée pour les pointes de pignon.

7.1.1.2. Au-delà de la bande des 20 mètres

- Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées en retrait des limites séparatives et doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres (**L ≥ H/2, mini 3 mètres**).
  - Cette règle peut ne pas s'appliquer pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne et pour des éléments de constructions (cheminées, saillies)... dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires peut être autorisée pour les pointes de pignon.
- Une implantation sur les limites séparatives est toutefois autorisée, à l'une des conditions suivantes :
  - que la hauteur n'excède pas **5,5 mètres** en limite séparative, à l'exception des seules toitures d'une pente maximale de **45°**, et dont le faîtage n'est pas adossé à la limite séparative,
  - ou qu'il existe une construction ou un mur édifié en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible en limite séparative, contre l'immeuble ou le mur pré-existant et jusqu'à la même hauteur.

Illustration des dispositions de l'article UA 7.1.1.2.



7.1.2. Dans les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd

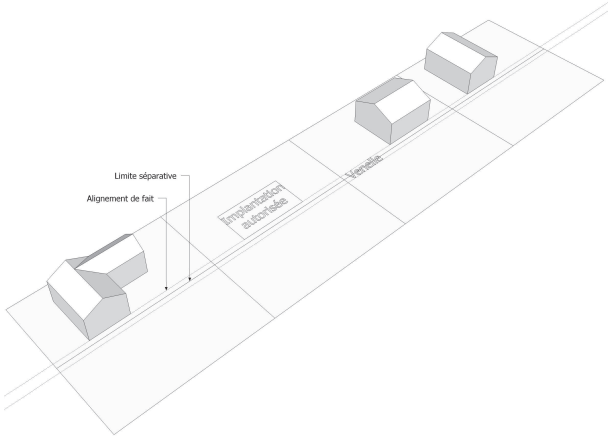
Secteurs concernés	7.1.2.1. Dispositions générales pour chacun des secteurs, dans une bande dont la profondeur, à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, est fixée ci-contre.	Profondeur de la bande à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue :
UAa	Toute construction ou partie(s) de construction(s) en retrait des limites séparatives doit être implantée en respectant une distance, comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres (**L ≥ H/2, mini 3 mètres**).	**- 25 mètres**
UAc		
UAb	Toute construction ou partie(s) de construction(s) en retrait des limites séparatives doit être implantée en respectant une distance, comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres (**L ≥ H/3, mini 3 mètres**).	**- 30 mètres**
UAd	- Toute construction ou partie(s) de construction(s) en retrait des limites séparatives doit être implantée en respectant une distance, comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres (**L ≥ H/2, mini 3 mètres**).	**- 20 mètres**

- Les règles de l'article UA 7.1.2 peuvent ne pas s'appliquer pour des éléments de modénature de façade ou de toiture tels que garde-corps, lucarne... et pour des éléments de constructions indispensables tels que les cheminées, saillies... dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires peut être autorisée pour les pointes de pignon.

7.1.2.2. Au-delà de la bande dont la profondeur est fixée à l'article UA 7.1.2

- Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées en retrait des limites séparatives et doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres **(L ≥ H/2, mini 3 mètres**).
  - Cette règle peut ne pas s'appliquer pour des éléments de modénature de façade ou de toiture tels que garde-corps, lucarne... et pour des éléments de constructions indispensables tels que les cheminées, saillies... dès lors que ces éléments s'intègrent harmonieusement à la construction.
- Une implantation sur les limites séparatives est toutefois autorisée, à l'une des conditions suivantes :
  - que la hauteur n'excède pas **5,5 mètres** en limite séparative, à l'exception des seules toitures d'une

Illustration des dispositions de l'article UA 7.2.2.



pente maximale de **45°**, et dont le faîtage n'est pas adossé à la limite séparative,

- ou qu'il existe une construction ou un mur édifié en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible en limite séparative, dans la limite de la hauteur de l'immeuble ou du mur pré-existant.

7.1.3. Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Façades de Front de Loire »

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées selon les modalités définies par l'orientation d'aménagement et de programmation « Façades de Front de Loire ».

7.2. Dispositions particulières à la zone UA et à ses secteurs

7.2.1. Cas des extensions, réhabilitations et changements de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- En ce cas, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, un retrait égal à celui de la construction existante peut être autorisé.

7.2.2. Cas des constructions dans les venelles

- une implantation différente pourra être admise pour les constructions dans les venelles, lorsque la limite séparative est axée au centre de la venelle. Dans ce cas, afin de perpétuer cette forme urbaine traditionnelle, une implantation à l'alignement déjà constitué est autorisée.

7.2.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives, ou conformément aux dispositions générales du présent article,
  - ou, pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception ou de fonctionnement, en retrait de **1 mètre** minimum de la limite séparative.

7.2.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles définies par les dispositions précédentes de l'article 7, dans la limite de 50 cm, peuvent être admise

Illustration de l'article 8.1. (1er al.)

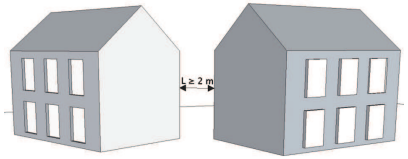
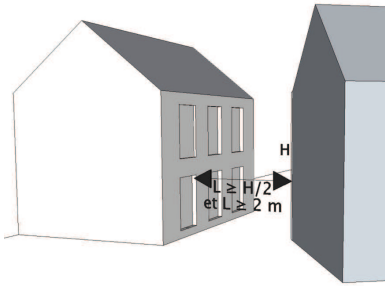


Illustration de l'article 8.1. (2ème al.)



Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

8.1. Dispositions générales en zone UA et dans ses secteurs

- La distance, comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à **2 mètres (L ≥ H/2, mini 2 mètres**).
- Lorsque les façades concernées ne comportent pas d'ouverture, cette distance est réduite à **2 mètres.**

8.2. Dispositions particulières à la zone UA et à ses secteurs

8.2.1. Cas des extensions, réhabilitations et changements de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- En ce cas, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, une implantation dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante est autorisée.

8.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas règlementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.2.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles résultant des dispositions précédentes de l'article 8, dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.

Article UA 9 Emprise au sol

9.1. Dispositions relatives à l'emprise au sol en zone UA et dans ses secteurs, en dehors des sous-secteurs indicés au titre du PPRI

- L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

9.2. Dispositions relatives à l'emprise au sol dans les seuls sous-secteurs indicés au titre du PPRI

- L'emprise au sol maximale des constructions est soumise aux prescriptions du PPRI en vigueur de la vallée de la Loire Agglomération d'Orléans.

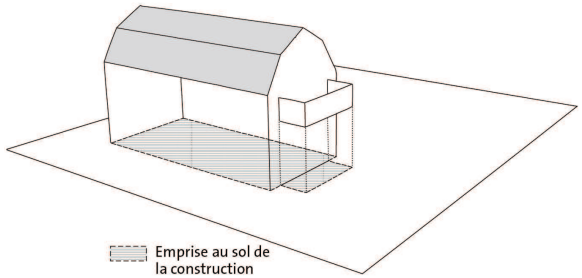


Illustration de la notion d'emprise au sol

9.2.1. Dispositions applicables à toutes les constructions (nouvelles et existantes, quelque soit leur date d'implantation)

- L'emprise au sol des bâtiments publics ou assimilés n'ayant pas vocation à l'hébergement n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol est fixée par les prescriptions ci-dessous.

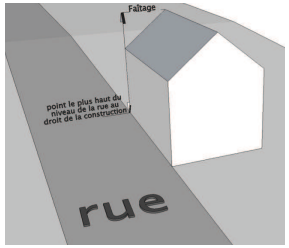
Dispositions s'appliquant dans les seuls sous-secteurs indicés V1, V2, V3 et « r »	Dispositions spécifiques aux sous-secteurs indicés :			
	V1	V2	V3	« r »
- l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à :	30%	20%	10%	
- l'emprise au sol des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales de bureau ou agricoles, et les entrepôts, est limitée à :	40%	30%	20%	
Pour les opérations mixtes habitat-activités, une emprise au sol sera calculée au prorata de la surface de plancher de chaque destination.	X	X	X	

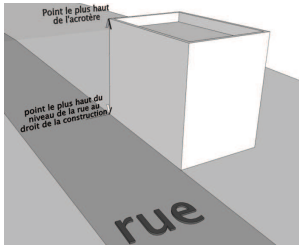
- Les changements de destination sont autorisés dans le respect de l'emprise au sol réglementée par le présent article 9.2.1., majorée, le cas échéant dans la limite fixée en 9.2.2., et sous réserve du respect des prescriptions du PPRI.
- Les reconstructions de bâtiments dont l'emprise dépasserait les limites fixées à l'article 9.2.1, éventuellement majorées en fonction des possibilités d'extension prévues ci-avant, sont admises sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.
- Lorsqu'un terrain appartient à deux ou plusieurs sous-secteurs indicés au titre du PPRI, un cœfficient d'emprise moyen peut être calculé proportionnellement à la superficie du terrain dans chaque sous-secteur indicé. Dans ce cas, la limite des différents sous-secteurs indicés sur le terrain est sans effet sur la répartition de l'emprise, sous réserve que l'organisation d'ensemble ne modifie pas sensiblement le risque.

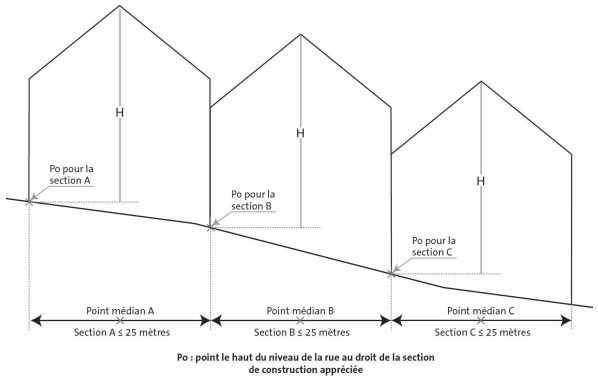
9.2.2. Pour les constructions existantes et implantées antérieurement au 30 juin 1994

- Une ou plusieurs extension(s) pourront être admise(s) dans la limite (cumulée) la plus favorable entre :
  - d'une part, l'emprise au sol réglementée à l'article 9.2.1
  - et d'autre part, les plafonds suivants :
    - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises ;
    - 30 % d'augmentation de leur emprise au sol existante au 30 juin 1994 pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service et leurs annexes.

Illustrations des dispositions de l'article UA 10.1.







Article UA 10 Hauteur maximale des constructions

10.1. Dispositions générales en zone UA et dans ses secteurs

- Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantations définies aux articles UA7, UA8 et UA11, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la cote indiquée au plan de vélum.
- La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan de vélum, définissant la surface enveloppe des hauteurs maximales. Ces cotes sont exprimées en mètres.
- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du point le plus haut du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au faîtage ou le point le plus haut de l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 25 mètres maximum chacune. Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section, jusqu'au point le plus haut du niveau de la rue au droit de la section de construction appréciée.
- Dans l'ilot entre la rue de la Charpenterie et la rue des Halles, la hauteur des constructions est à prendre en compte par rapport à la ligne Nord/ Sud qui rejoint le domaine public aux deux rues.
- Pour les constructions situées sur la limite entre deux ou plusieurs zones de hauteurs fixées au plan, la hauteur de la zone la plus élevée peut être tolérée à l'intérieur d'une marge de 10 mètres à compter de cette limite.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
  - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps etc...
  - les pylônes et antennes de télécommunication hertzienne sous réserve que l'impact paysager de l'installation soit compatible avec le site,
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ...

10.2. Dispositions particulières en zone UA et dans ses secteurs

10.2.1. Cas de dépassement de la cote maximale fixée au plan en zone UA et dans les seuls secteurs UAb et UAd

- Les hauteurs maximales fixées au plan sont augmentées de **6 mètres** pour les constructions ou installations :
  - dont la pente des toitures est comprise entre 35° et 55°,
  - ou avec des combles à la Mansart, si cette forme de toiture permet de respecter l'unité d'aspect du bâti du secteur,
  - ou dont le dernier niveau est en attique, et à condition que le retrait observé soit supérieur à 1,4 mètres ;

- ou avec des toitures d'expression contemporaine,
- ou avec des toitures végétalisées, dans le seul secteur **UAb**.

- Les hauteurs maximales fixées au plan sont augmentées de **3** mètres pour les constructions ou installations dont la pente des toitures est inférieure à 5°, à l'exception des attiques.

10.2.2. Cas de dépassement de la cote maximale fixée au plan en secteurs UAa et UAc

- Nonobstant la valeur fixée par le plan de vélum, les hauteurs maximales autorisées dans les seuls secteurs UAa et UAc, sont fixées suivant les modalités de l'article 10.1.1., à **18 mètres** pour les toitures à pente(s), et à **15 mètres** pour les toitures terrasses en cœurs d'îlot.

10.2.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de construction existante.

10.2.4. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

10.2.5. La reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants d'une hauteur supérieure à celles fixées par le présent article

- La reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants d'une hauteur supérieure peuvent éventuellement être autorisés jusqu'à la hauteur préexistante, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture.

Article UA 11 Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales en zone UA et dans ses secteurs

- 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.

11.2. Les clôtures en zone UA et dans ses secteurs

- Les clôtures sur voies et emprises publiques devront être réalisées avec soin. Sont interdits les matériaux suivants :
  - Plaques de béton préfabriquées,
  - Panneaux de bois,

Rappel des principales prescriptions du PPRI en vigueur de la vallée de la Loire Agglomération d'Orléans

Excepté pour les bâtiments publics, les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre et devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur ou de leur surface. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices..) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Ces règles s'appliquent également aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés telles que les murs, claustras, grillages...

Sur l'ensemble des sous-secteurs indicés au titre du PPRI :

les clôtures existantes et implantées antérieurement au 30 juin 1994 pourront être reconstruites ou modifiées sous réserve de ne pas réduire les capacités d'écoulement et d'expansion des crues notamment en cas d'élargissement de rue ou de modification du domaine public.

Clôtures : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Clôtures » n'est pas opposable en zone UA. Néanmoins, elle peut être utilement consultée à titre de conseils et d'exemples.

- Eléments rapportés (de types bâches, brandes, canisses, haies artificielles...).

- Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.
- Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Les toitures en zone UA et dans ses secteurs

11.3.1. Dispositions générales relatives aux toitures en zone UA et dans ses secteurs

- Les constructions nouvelles doivent comporter :
  - des toitures à deux ou plusieurs pans,
  - ou des toitures terrasses, dès lors qu'elles sont majoritairement végétalisées.
- Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer :
  - aux serres, vérandas, appentis et extensions,
  - aux toitures terrasses accessibles de plain-pied et protégées,
  - aux constructions de moins de 3,50 mètres de hauteur invisibles depuis les voies et emprises publiques,
  - aux constructions et installations à usage d'industrie, de commerce, ou de services publics et d'intérêt collectif,
  - aux toitures d'expression contemporaine,
  - aux constructions dont le dernier niveau est réalisé sous forme d'attique.
- Les souches de cheminées et de ventilation seront traitées à la manière ancienne en brique apparente, sans supporter aucun appareil visible d'aspiration mécanique.

11.3.2. Dispositions particulières relatives aux toitures au seul secteur UAc

- Les toitures terrasses peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis la rue.

11.4. Les façades en zone UA et dans ses secteurs

- Afin d'assurer la pérennité de l'aspect extérieur des façades, il est recommandé de les doter de dispositifs anti-ruissellement, de type larmier.

11.5. Intégration des éléments techniques en zone UA et dans ses secteurs

- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades. Tout autre élément technique de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles de la rue est prohibé.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas

échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les cheminées et les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public,
- les coffrets techniques,
- etc.

- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

Article UA 12 Stationnement

12.1. Dispositions générales en zone UA et dans ses secteurs

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  - pour les nouvelles constructions principales,
  - pour les travaux (aménagements, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants...)
  - pour les travaux (aménagements, divisions, extensions, etc. des constructions existantes) portant sur des constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
  - pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - longueur : 5 m minimum
  - largeur : 2,30 m minimum

12.1.4. Configuration des accès aux places de stationnement depuis les voies ouvertes à circulation la publique

- Lorsque les places de stationnement réalisées au titre du présent article sont localisées sur le terrain d'assiette de la construction, les accès doivent être d'une largeur minimale de 2,50 mètres.

12.1.5. Localisation des places de stationnement

- Constructions nouvelles destinées à l'habitation, à l'exception de l'habitat social :
  - Les stationnements seront couverts pour au moins la moitié (1/2) des places créées, pour toute opération entrainant la réalisation de 3 logements et plus.
- Constructions nouvelles destinées à l'habitation de type résidences étudiants, résidences destinées aux personnes âgées, résidences services :
  - Les stationnements seront couverts.
- Constructions nouvelles destinées aux bureaux ou l'artisanat :
  - Les stationnements seront couverts pour au moins les deux tiers (2/3) des places créées.
    - Cette disposition n'est pas opposable aux opérations de restructuration et de changement de destination portant sur au moins 50% de la surface de plancher existante de l'immeuble.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

- Il est rappelé que les périmètres indicés « TC » couvrent les aires à proximité des points d'accès aux Transports Collectifs.
- Pour les constructions nouvelles, travaux et changements de destination, il est exigé que soit réalisé, au minimum :

Destinations	Normes minimales exigées au sein des périmètres indicés "TC"	Normes minimales exigées en dehors des périmètres indicés "TC"	
		En zone UA et dans ses secteurs, à l'exception des secteurs faisant l'objet de dispositions spécifiques	**Dispositions spécifiques dans les secteurs mentionnés**
Constructions et installations destinées à **l'habitation**	**1 place de stationnement** par logement créé	**1,5 place de stationnement** par logement créé, réduit à **1 place** de stationnement par logement créé de moins de 30 m² de surface de plancher.	
Constructions destinées à **l'habitat social**	**1 place** de stationnement par logement créé		
Constructions de type **résidences services** destinées aux publics spécifiques, de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants	**1 place de stationnement** pour 4 chambres ou pour 4 logements créés	**1 place de stationnement** pour 2 chambres ou pour 2 logements créés	En secteurs UAa, UAb et UAd, aucune place n'est exigée
Constructions et installations destinées à l'usage de **bureaux**	**1 place de stationnement** pour 90m² de surface de plancher créés	**1 place de stationnement** pour 45m² de surface de plancher créés. Il n'est pas exigé de création de place de stationnement pour les extensions, opérations de restructuration et de changement de destination, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante.	En secteur UAa, 1 place pour 150m² de surface de plancher créés.
Constructions et installations destinées à **l'artisanat ou l'industrie**			
Constructions et installations destinées à l'usage des **commerces jusqu'à 500m² de** surface de plancher	**Aucune place n'est exigée**		
Constructions et installations destinées à l'usage des **commerces de plus de 500m² de** surface de plancher	**1 place de stationnement pour 50m² de** surface de plancher au-delà des 500 premiers m²	**1 place de stationnement pour 25m² de** surface de plancher, au-delà des 500 premiers m². Il n'est pas exigé de création de place de stationnement pour les extensions, opérations de restructuration et de changement de destination, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante.	**En secteur UAa**, aucune place n'est exigée
Constructions et installations destinées à **l'hébergement hôtelier**	1 place de stationnement pour 4 chambres.	1 place de stationnement pour 2 chambres.	
Constructions et installations destinées aux services publics et d'intérêt collectif	Aucune place n'est exigée		

12.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions

- Pour les constructions nouvelles, il est exigé que soit réalisé, au minimum :

Destinations	Normes minimales exigées, en zone UA et dans ses secteurs
Constructions et installations destinées à **l'habitation**	Pour toute opération entrainant la réalisation de **2 logements** et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum de : - **0,75 m²** par logement créé, comprenant 1 ou 2 pièces principales, - **1,5 m²** par logement créé, comprenant plus de 2 pièces principales, - sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à **10m²** .
Constructions et installations destinées à l'usage de **bureaux**	Un local ou espace couvert facilement accessible, d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes : **1,5 %** de la surface de plancher.
Constructions et installations destinées aux **services publics et d'intérêt collectif**	Un emplacement adapté, qui peut se situer sur l'espace public.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'Urbanisme :
  - soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération du terrain de l'opération,
  - soit en obtenant une concession à long terme pour les places de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

Article UA 13 Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame quadrillée avec des cercles insérés, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions