



**Commune de MEUNG-SUR-LOIRE**  
Mairie - 32 rue du Général de Gaulle  
45 130 MEUNG-SUR-LOIRE  
Tel : 02.38.46.94.94 Fax : 02.38.44.76.67

3

## **Commune de MEUNG-SUR-LOIRE** Département du Loiret

### **Révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

*Dossier d'enquête publique*

Règlement modifié de la zone UB



**Sarl EDC2i**  
**Environnement du Centre - Ingénierie Infrastructure**  
7 place Jean Monnet - BP 4506  
45 045 ORLEANS CEDEX 1  
Tel : 02.38.72.10.11 Fax : 02.38.43.81.17  
Mail : [edc2i@atelier-centre.fr](mailto:edc2i@atelier-centre.fr)

## **CHAPITRE UB**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

#### **Caractère de la zone :**

La zone UB correspond aux extensions récentes de l'agglomération.

Le secteur UBp correspond à la zone UB à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

Le secteur UBpa concerne les bords de la Loire dont il convient de préserver la qualité du site.

***Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent dans les secteurs UBp et UBpa situés à l'intérieur de la ZPPAUP.***

***L'annexe 1 du règlement de PLU définit les secteurs concernés par le risque cavités.***

*Éléments de paysage, identifiés en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007).*

### **ARTICLE UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article 2,
- Les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes),
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,

- le stationnement de caravanes pratiqué isolément sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de trois mois,
- les terrains de camping et de caravanes,
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- l'ouverture et l'exploitation de décharges.

**Dans les Espaces Verts Protégés (E.V.P.)**, au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les constructions sont interdites, sauf celles qui sont soumises à conditions particulières à l'article 2 ci-après.

**Rappel :**

***Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés (EBC).***

### **ARTICLE UB 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excède pas les limites de leur emprise foncière,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients,
- les modifications et transformations des moulins, avec les réserves suivantes :

Le local doit être clos et être accessible directement par l'extérieur (largeur de passage minimum 1m) ou par les parties communes sous réserve que l'ensemble des portes soit uniforme (largeur de passage minimum 1m) ; de plus, le local doit comporter un point lumineux, une prise électrique et un crochet de levage au plafond ou une barre métallique scellée dans les murs afin de pouvoir fixer un appareillage de levage au-dessus du vannage.

A l'intérieur des Espaces Verts Protégés, figurés au plan par une trame à petits fonds verts:

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les petits bâtiments, type abris de jardins ou locaux techniques limités à 10m<sup>2</sup>,
- les piscines,
- les extensions limitées des constructions existantes, dans la mesure où l'impact visuel du jardin, vu de l'espace public, n'est pas modifié.

*Rappel :*

*Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.*

### **ARTICLE UB 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil (droit de passage). Cet accès aura une largeur minimale de 4 mètres.
- 3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.
- 3.4- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 3.5- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plateforme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

- 3.6- Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

### **ARTICLE UB 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1- Eau potable**

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

#### **2- Assainissement**

##### 2.1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, les eaux usées seront dirigées vers un dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

##### 2.2 - Eaux industrielles

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

### 3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Dans le cas de construction neuve, il est préconisé l'installation d'une citerne enterrée pour la récupération des eaux pluviales.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

### 4- Réseaux électriques - télécommunication - télédistribution

L'extension des réseaux déjà existants en souterrain doit être réalisée en souterrain ou dissimulée en façade, sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée.

Lorsque les réseaux publics sont souterrains les branchements particuliers doivent l'être également.

## ARTICLE UB 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UB 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions principales neuves ou les extensions de constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement des constructions existantes
- soit en retrait de 5 mètres minimum à compter depuis l'alignement.

6.2- Dans les secteurs UBp et UBpa, la règle est la suivante :

6.2.1- Les constructions principales neuves ou les extensions de constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement des murs de clôture,
- soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement
- soit en retrait dans une bande de 0 à 10 mètres comptée depuis l'alignement :

- \* pour préserver un mur ancien,
- \* si elles permettent de sauvegarder des arbres, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- \* si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à une autre et sur une hauteur minimale de 1.20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement.
- \* dans le cas d'une opération groupée, ou de l'édification d'un bâtiment d'intérêt public : un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement accompagnera alors la construction sur l'ensemble de la façade sur vote de la parcelle.

6.2.2- Nonobstant les dispositions de l'alinéa 6.2.1, une implantation différente pourra être autorisée dans le cas de l'aménagement, du changement de destination, de la réhabilitation de l'extension ou de la construction d'annexes à des bâtiments existants dont l'implantation ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.2.1.

6-3 Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- les équipements d'intérêt collectif.

6-4 Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4m de l'alignement.

6-5 Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

## **ARTICLE UB 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4.50 mètres à l'égout du toit.

7.2- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure :

- à 3 mètres pour les pignons des constructions

- à 6 mètres pour les façades.

7.3- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions des alinéas 7.1 et 7.2 sont autorisées à condition que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

7.4- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

7.5- En bordure des Espaces Boisés Classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

## **ARTICLE UB 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UB 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la surface du terrain (coefficient d'emprise au sol = 0.50).

L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UB 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1- La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.2- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage dans toute la zone UB.

10.3- L'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

10.4- Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, d'une hauteur supérieure aux hauteurs autorisées, l'alignement des corniches est autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

10.5- Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4.5 m à l'égout du toit.

10.6- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

10.7- Pour les équipements collectifs, une hauteur supérieure est autorisée, limitée à 10m.

## **ARTICLE UB 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

« Art.\*R111-21 (décret du 5 janvier 2007) - 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### **11.1.1- Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent dans les secteurs UBp et UBpa situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.**

#### **Dans la zone UB :**

- 11.1.2- Dans l'ensemble de la zone, les constructions nouvelles seront conçues de façon à prendre en compte ces mêmes principes généraux en ce qui concerne au moins :
- l'adaptation au terrain,
  - la volumétrie générale,
  - les rythmes et proportions des percements,
  - le choix des couleurs.

11.1.3- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles isolées ne doit pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

#### **11.4- Matériaux**

11.4.1- Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.

11.4.2- Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé.

#### **11.4.3- Les menuiseries**

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les volets avec barres et écharpes en Z sont interdits.

Les volets battants, extérieurs, ouvrant à la française, sont en bois peint.

#### **11.5- Toitures**

Les toitures terrasses (y compris toitures terrasses végétalisées) sont autorisées, sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

Les toitures « à pentes » doivent avoir :

- une pente de 35° au minimum ; toutefois dans l'ensemble de la zone UB les toitures à un seul versant des constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en « appentis ») pourront avoir une pente inférieure, celle-ci ne devra toutefois pas descendre au-dessous de 30° ,
- une couverture soit en ardoise ou matériau similaire présentant le même aspect général, soit en tuile plate de ton brun rouge. A l'occasion de travaux de restauration ou d'entretien sur des bâtiments existants, ces matériaux doivent être conservés ou repris s'ils avaient été abandonnés.

Les débords de toiture en pignon sont limités à 5cm.

Les règles précédentes relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement au volume général de la construction à laquelle elles sont accolées.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, les règles de pente minimale ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des toitures présentant une pente non conforme.

11.6- Sur les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.7- Les panneaux photovoltaïques pourront être autorisés à condition d'être intégré dans le nu de la toiture.

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

- 12.1- Pour les constructions à usage d'habitation, lors de création de surface de plancher :
- \* logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par logement ;
  - \* logements dont la surface de plancher est comprise entre 50 et 200m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par logement ;
  - \* logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 200m<sup>2</sup> : 3 places de stationnement par logement.

Il est fixé un minimum de 1 place de stationnement par logement pour els logements aidés par l'Etat.

- 12.2- Pour les constructions à usage commercial, artisanal et de bureaux, 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- 12.3- Pour les constructions autres que celles visées aux aînées précédents, un nombre de places suffisant pour assurer le stationnement du personnel de service et des visiteurs.

- 12.4- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- \* soit en justifiant pour els places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 100m de la construction ;
- \* soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 100m de la construction ;
- \* soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement donc la construction est prévue (art. L.123-1-2 du code de l'urbanisme).

## ARTICLE UB 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Dans les groupes d'habitations ou lotissements :

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

- 11.8- Clôtures le long de la voie publique et en limites séparatives  
Tous les terrains pourront être clos à l'alignement et en limites séparatives à l'aide de clôtures.  
Les murs pleins, grilles, grillages ou haies de clôtures auront une hauteur maximale de 1.80 mètres.  
Un type de clôture pourra être imposé afin d'assurer une bonne harmonisation avec les clôtures environnantes.

Les portails ainsi que leurs pieds droits seront aussi sobres que possible.

La remise en état, le prolongement et le complément des clôtures existantes pourront être autorisés dans le même style que l'existant (murs de grande hauteur par exemple).

Dans les Espaces Verts Protégés (EVP) au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 et 2 du règlement du présent PLU.

Les Espaces Verts Protégés sont soumis aux prescriptions suivantes :

- les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds verts en espace vert, jardin ou parc ;
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles) ;
- la végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

## ARTICLE UB 12 - LES BOLLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation de places de stationnement est obligatoire, quelle que soit la destination des travaux : construction neuve ou modification d'un bâtiment existant (réhabilitation, rénovation, restauration...), avec ou non la création de surface hors œuvre nette (SHON).

Les besoins à prendre en compte sont :

La surface réservée aux espaces verts, privatifs et collectifs, doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

Les surfaces réservées au stationnement aérien doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.  
Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage, les dépôts et décharges (zones d'activités).

Les Espaces Verts Protégés (EVP) :

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation (auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan sont à conserver. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UB 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0.5.

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.