Département du Loiret

Communauté de Communes du Val de Sully

COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
DU VAL DE SULLY

Plan Local d'Urbanisme de Lion-en-Sullias

DECLARATION DE PROJET
ET MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.
Implantation d'un bâtiment de stockage et de transformation de noisettes

Pièces du P.L.U. mises en compatibilité

2

Date	Modifications / Observations
novembre 2022	

Terr&Am
INGÉNIERIE DES TERRITOIRES

1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
urbanisme@terr-am.fr

DOSSIER :
E06849

Département du Loiret

Communauté de Communes du Val de Sully

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE SULLY

Plan Local d'Urbanisme de Lion-en-Sullias

DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.

Implantation d'un bâtiment de stockage et de transformation de noisettes

Plan de zonage

(pièce n°4.3)

2.1

Date	Modifications / Observations
novembre 2022	

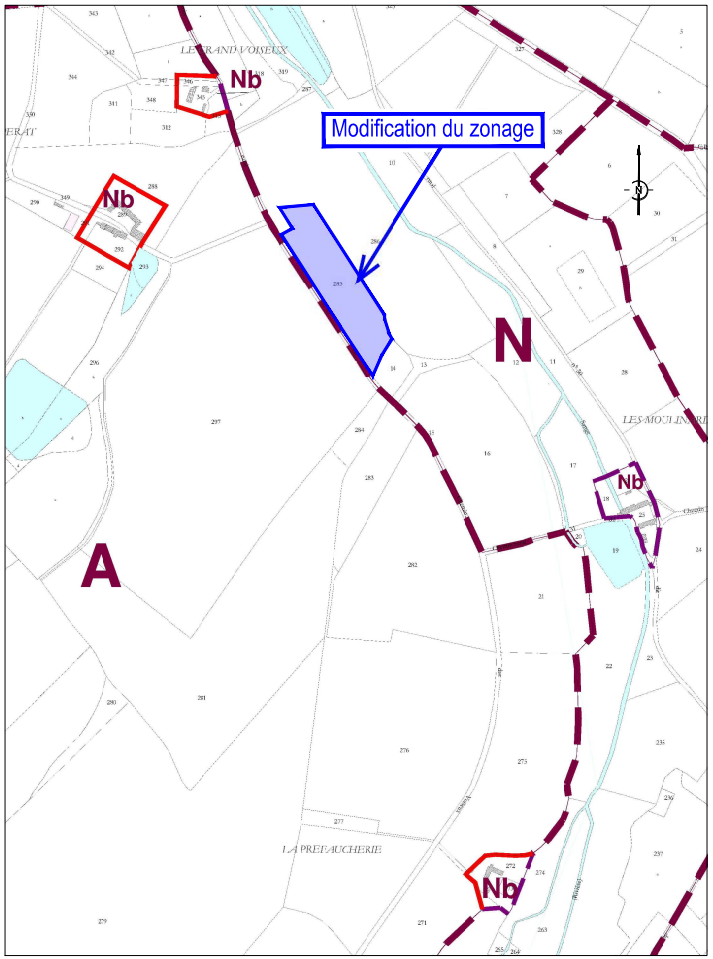
Terr&Am INGÉNIERIE DES TERRITOIRES

1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
urbanisme@terr-am.fr

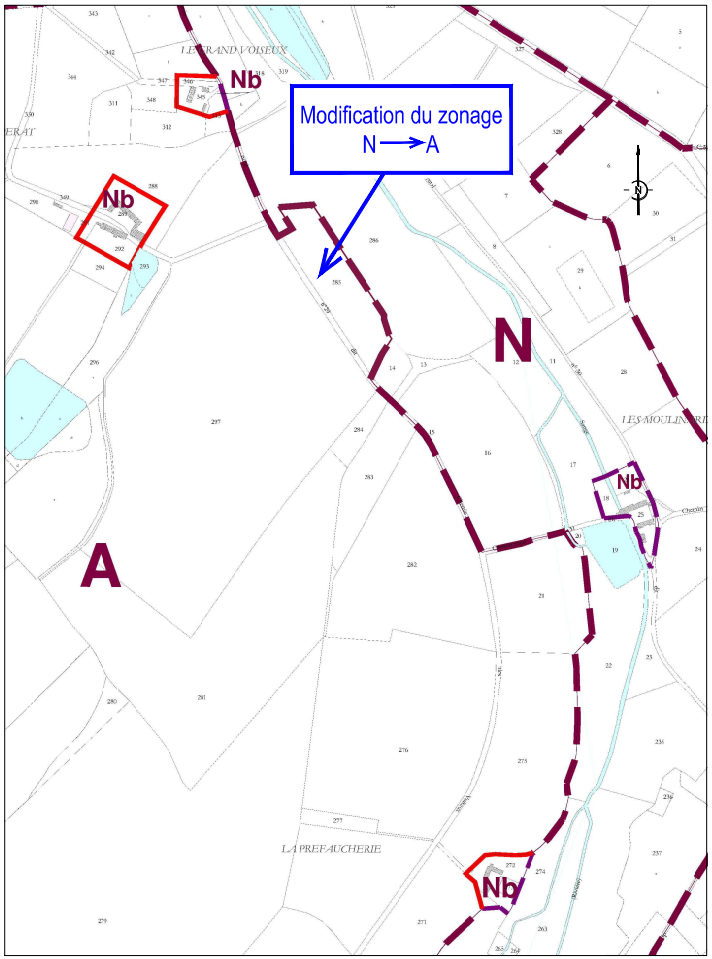
DOSSIER : E06849

ECHELLE : 1/5000

Zonage actuel du PLU



Zonage projeté du PLU



Département du Loiret

Communauté de Communes du Val de Sully

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE SULLY

Plan Local d'Urbanisme de Lion-en-Sullias

DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.

Implantation d'un bâtiment de stockage et de transformation de noisettes

REGLEMENT ECRIT

2.2

Date	Modifications / Observations
novembre 2022	

Terr&Am INGÉNIERIE DES TERRITOIRES

1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
urbanisme@terr-am.fr

DOSSIER : E06849

Ajout
~~Suppression~~

TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

Ajout
~~Suppression~~

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole, qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

La zone A n'est pas desservie par le réseau d'assainissement.

La zone A est en partie située dans le périmètre de protection de l'église.

La zone A est située en partie dans le val inondable de la Loire, et comprend des secteurs A1, A2 et A3, appartenant aux différents secteurs d'aléas faible, moyen et fort caractérisant le plan de prévention du risque inondation (PPRI).

La zone comprend des éléments de paysage à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures …
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage, et dans le périmètre de protection de l'église.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 – Occupation et utilisations du sol interdites

1.1. Les constructions, ouvrages et installations :

- non admis aux conditions particulières de l'article N 2 suivant
- non admis aux conditions et prescriptions du règlement du PPRI, approuvé par arrêté préfectoral le 8 octobre 2001, applicables à la zone inondable A.

1.2. La démolition des éléments de paysages listés et indiqués sur le plan de zonage.

1.3. Les constructions nouvelles à usage d'habitation en secteur A3.

Ajout
~~Suppression~~

1.4. Le changement de destination à usage d'habitation ou d'activités des constructions indiquées dans la liste des éléments de paysage, si ce changement ne compromet pas l'existence ou le devenir de l'exploitation agricole, et si ces constructions sont situées en secteur A3.

Article A 2 – Occupation et utilisations du sol admises sous des conditions particulières

Sous réserve des dispositions plus contraignantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 8 octobre 2001 :

2.1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, les bâtiments agricoles, les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, et les abris pour animaux, dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés et nécessaires à l'agriculture.

Tout projet de construction à usage d'habitation, notamment, devra respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former avec ce dernier un ensemble bâti cohérent. Il sera, sauf impossibilité technique ou réglementaire, implanté à proximité immédiate de bâtiments déjà existants.

2.2. L'aménagement, la reconstruction après sinistre, la réfection et l'extension des constructions ou installations existantes, dans la mesure où elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture.

2.3. Les constructions et installations liées aux activités de tourisme rural dans la mesure où elles sont accessoires à l'activité agricole. Il peut s'agir de chambres d'hôtes, de gîtes ruraux dans des bâtiments réhabilités, d'accueil à la ferme…

2.4. Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.

2.5. Les étangs et réserves destinés à l'irrigation, à la pisciculture, à la défense contre l'incendie, et les bassins de retenue des eaux pluviales.

Seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants, et sous réserve d'être situés hors zone inondable.

2.6. Les abris pour animaux sous réserve d'être réalisés en bois ou en utilisant un matériau ayant l'aspect du bois et d'être situés sur l'exploitation agricole.

Ajout
~~Suppression~~

2.7. Les constructions protégeant les forages, sous réserve d'être situées sur l'exploitation agricole.

2.8. Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie agricole.

2.9. Les créations, extensions et modifications d'installations classées liées et nécessaires à l'agriculture.

2.10. Les activités visées aux alinéas précédents, dès lors qu'elles ne sont pas de nature à nuire à la qualité des eaux souterraines et superficielles.

2.11. **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.**

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voiries

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 le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ajout
~~Suppression~~

Article A 4 – Desserte par les réseaux

4.1. - Desserte en eau

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage.

4.2. - Dispositions d'assainissement

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et tenant compte des caractéristiques du milieu récepteur.
En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial), sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Article A 5 – Surface minimale des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale.

Article A 6 – Implantation des conditions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural) et la propriété privée.

6.1. - Les constructions à édifier doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement.

6.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt général.

6.3.- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1.- Les constructions doivent être implantées de la façon suivante :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- En bordure des zones bâties ou à bâtir, les bâtiments d'exploitation doivent être écartés des limites séparatives en observant une distance égale à deux fois la hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 5 mètres.

- Pour les autres cas, le retrait est de 5 mètres minimum par rapport aux limitesséparatives.

7.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif.

7.3.- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent se jouxter.

Article A 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est constituée par la projection au sol verticale de la totalité des constructions , à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, débords de toiture...

Les dispositions qui suivent concernent exclusivement les secteurs situés en zone inondable.

- L'emprise au sol des serres agricoles est limitée à 30 % de la surface du terrain
- L'extension des constructions existantes est limitée par les plafonds suivants :
  - 25 m² d'emprise au sol pour les habitations et leurs annexes comprises
  - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques autres qu 'agricoles et piscicoles, et les bâtiments publics.
  - L'extension des bâtiments publics ayant vocation à l'hébergement ne peut s'accompagner d'une augmentation de la capacité d'hébergement
- Les extensions successives sont admises, à condition que le total des emprises complémentaires ne dépasse pas ces plafonds.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol dans le reste de la zone. PPRI approuvé le 8/10/2001.

Article A 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit tenir compte de celle des constructions existantes aux alentours afin d'assurer une cohérence entre les différents bâtiments.

Article A 11 – Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

11.1.1 - Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes accolées par exemple à des murs de clôture, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses.

11.1.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

En particulier, sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant, le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux…
Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.
Les balustres utilisés pour les terrasses ou clôtures sont proscrits.

11.1.3. - Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisées sur le plan de zonage.
De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt

11.1.4 – les panneaux solaires sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti ou naturel.

11.2 - Pour les **habitations admises dans la zone,** sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1 - TOITURES :

Une pente et des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés ou imposés en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont la pente et le matériau de toiture ne sont pas conformes aux dispositions suivantes.
Les couvertures en tôle ou plaques ondulées sont interdites

Les modes de couverture :

Pour les constructions principales :

Les toitures doivent comporter au moins deux versants de pente égale présentant une inclinaison supérieure à 45°.
Les modes de couverture sont :

- Les tuiles d'aspect plat à raison de 44 unités au m² au minimum. Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes proches de celles des toitures environnantes.
- L'ardoise à pose droite de format rectangle.

Ajout
~~Suppression~~

Pour les constructions annexes

- Annexes accolées à la construction principale

  Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même mode de couverture, et doivent avoir la même inclinaison que celle-ci à 10° près, dès lors qu'elles comportent deux pans.
  Les éventuels appentis accolés à la construction principale doivent avoir le même mode de couverture que celle-ci, en revanche la pente de leur toiture pourra être différente sans toutefois être inférieure à 25°.

- Annexes isolées

  Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale doivent être réalisées en tuiles d'aspect plat, en ardoises ou en matériaux d'aspect similaire. Elles doivent comporter un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

- Les constructions annexes de moins de 10 m², (abris de jardin...) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions qui précèdent.

Les ouvertures en toiture :

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté ou existant.

Les lucarnes sont à au moins deux versants, à fronton ou à croupe, et de dimensions réduites. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits. Maçonnées ou réalisées en bois, les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade.

Les châssis de toit seront de préférence implantés sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public. Leur nombre et leur implantation ne doivent pas conduire à un effet de batterie. La pose de châssis doit être particulièrement étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture.

Les chassis seront encastrés, de proportion rectangulaire et auront au maximum 80 cm par 100 cm.

11.2.2 - LES FAÇADES

Les matériaux

Les murs des constructions doivent être :

- soit constitués par des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents ,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

Les enduits seront sans relief, d'une tonalité assez soutenue, allant du beige ocré ou rosé pour les plus clairs, à des ocres ou même des bruns clairs. Les teintes utilisées seront dans la gamme des bruns et non des jaunes. Les tonalités trop claires et a fortiori le blanc pur sont interdites.

L'extension, l'aménagement des constructions existantes, dont les façades ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être réalisés en matériaux ou enduits différents.

Ravalement des constructions :

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet
- l'environnement direct du bâti concerné
- la surface des façades

Les ouvertures

Les portes et fenêtres comporteront, de préférence, un encadrement réalisé en briques, en pierre ou en enduit lissé.

11.2.3 - LES VERANDAS ET LES EXTENSIONS VITREES

A) LES VERANDAS

Rappel : Les vérandas sont des structures légères entièrement vitrées (flancs et toiture) accolées à la construction principale.

Les vérandas échappent aux règles des alinéas 11.2.1 et 11.2.2

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent seront assurées, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différent de la construction principale peuvent être autorisés. Les matériaux utilisés seront le verre ou d'autres matériaux transparents.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

B) LES EXTENSIONS VITREES

Rappel : Les extensions vitrées sont des structures lourdes dont les seules façades sont entièrement vitrées.

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent seront assurées, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différent de la construction principale peuvent être autorisés. La pente de la toiture ne pourra être inférieure de plus de 10° à celle de la construction principale. Les matériaux utilisés devront avoir le même aspect que ceux de la construction principale.

Ajout
~~Suppression~~

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A 13 – Espaces libres - plantations

Les essences grandes consommatrices d'eau, telles que les saules et les peupliers, sont interdits.

Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères ; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol