

Communauté de Communes des Portes de Sologne



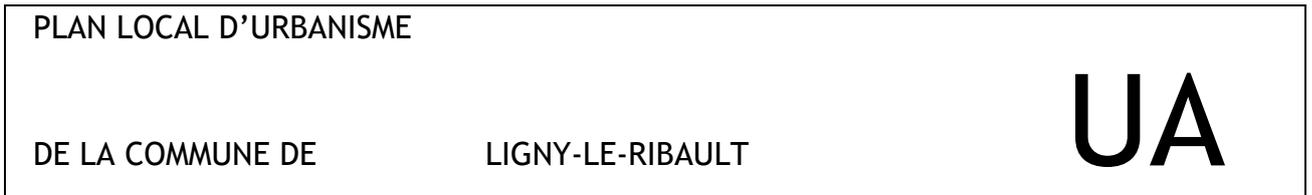
## Plan Local d'Urbanisme de Ligny-le-Ribault

DECLARATION DE PROJET ET MISE EN  
COMPATIBILITE DU P.L.U.  
*Résidence pour séniors "Age et Vie"*

**Règlement écrit**

Date | Mars 2024

**En vert : ajout**



## TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### Caractère de la zone

*(Extrait du rapport de présentation)*

Cette zone correspond au centre urbain ancien de LIGNY-LE-RIBAUT.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les hébergements hôteliers, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

L'implantation y est le plus souvent en ordre continu le long des voies. Le bâti est dense et d'une hauteur qui oscille entre les 7 et 10 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage + combles ou rez-de-chaussée + combles). Les toitures sont indépendamment des 2 ou 4 pans en ardoises ou en tuiles.

Le règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Cette zone n'est pas entièrement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole.
- 1.2 - Les constructions et installations à usage industriel.
- 1.3 - Les entrepôts.
- 1.4 - Les parcs d'attraction.
- 1.5 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.6 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7 - Les golfs
- 1.8 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- 1.9 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.10 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.11 - L'ouverture de carrières.
- 1.12 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

### ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
  - **que l'aménagement et l'équipement respectent « les orientations d'aménagement » indiquées en pièce n° 3 du présent PLU, si elles existent.**
- 2.2 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).
- 2.3 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
  - Des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
  - De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.
- 2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.5 - Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone.
- 2.6 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3.2 - 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.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux...) qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2 - Assainissement**

##### **4.2.1 - Eaux Usées domestiques**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage ainsi qu'un clapet anti-retour seront exigés.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

##### **4.2.2 - Eaux usées non domestiques**

Tout déversement d'eaux usées non-domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non-domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

##### **4.2.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

#### **4.3 - Desserte électrique et télécommunication**

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### **ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune règle n'est fixée.

#### **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **6.1 - Dispositions générales**

Les dispositions de l'article UA.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

##### **6.2 - Règles d'implantation**

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. La continuité du front bâti pourra être partielle et dans ce cas être complétée par des murs pleins.

6.2.2 - Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

#### **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

7.3 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

#### **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune règle n'est fixée.

#### **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle n'est fixée.

#### **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

#### **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **11.1 - Prescriptions générales**

Les constructions et installations s'inspireront des recommandations et préconisations formulées dans le cadre de la Charte Architecturale et Paysagère Pays Sologne Val Sud.

Toute architecture étrangère à celle de la région (type provençal, chalet savoyard...) est interdite.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou de ressources renouvelables peuvent être admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale sont admis nonobstant les règles ci-après.

##### **11.2 - Façades**

### 11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits.

### 11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris, beige, ocre et brique.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, et les abris de piscine.

### 11.2.3 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

## 11.3 - Toitures

### 11.3.1 - Constructions principales et leurs extensions

Seuls l'ardoise et la tuile de ton rouge ou brun rouge ou ardoisée ainsi que les matériaux d'aspect et de teintes similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont au moins à deux pans et respectent une inclinaison comprise entre 40° et 45°.

Les toitures en terrasse ou à un pan de faible pente sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et dissimulée par un acrotère.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

### 11.3.2 - Constructions annexes

*Appentis accolés au pignon de la construction principale*

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

*Vérandas, extensions vitrées, serres et abris de piscine*

## ZONE UA

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les serres, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

### *Annexes indépendantes*

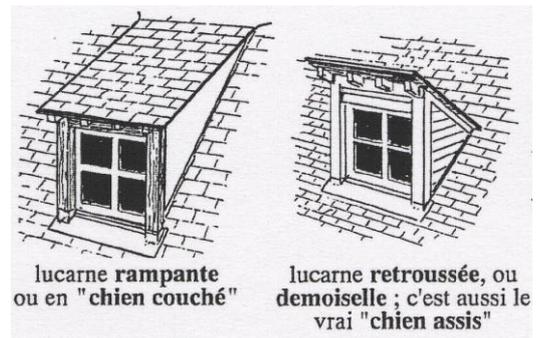
Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup>.

### **11.4 - Ouvertures**

Les « chiens assis » et les « chiens couchés » sont interdits.



### **11.5 - Devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

### **11.6 - Clôtures**

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le grillage doublé d'une haie.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

La hauteur des clôtures sera de 1,80 m maximum.

### **11.7 - Dispositions diverses**

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, aménagement ou changement de destination de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

**ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

**ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).