

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Modification du 25 octobre 2019

Caractère et destination de la zone UB

Il s'agit d'une zone d'extension du centre Bourg actuellement non équipée, intitulée « extension du centre et entrée nord du Bourg (secteur extension du centre) ».

La vocation de cette zone est d'accueillir de l'habitat et le cas échéant des activités tertiaires ou artisanales n'entraînant pas de nuisances pour l'habitation. L'échelle du bâti et des espaces publics, ainsi que l'architecture des bâtiments doivent être en harmonie avec le Bourg existant, tout en permettant une expression contemporaine.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 Toute construction dans la zone « non aedificandi » figurée au plan de zonage. 1.2 Toute construction non conforme aux conditions de l'article UB2 ci-dessous.

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

Sont admis sous conditions :

2.1 Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 2.1 du PLU).

2.2 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou tertiaires et les équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation majoritaire d'habitat de la zone.

2.3 Sous réserve de leur bonne insertion urbaine et paysagère, les petits ouvrages de transport et de distribution d'énergies (électricité, réseaux de chaleur etc....)

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

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 voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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 celle-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

a) eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur le réseau d'égout public par des canalisations souterraines et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, excavation ou égouts pluviaux etc.... est interdite.

b) eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. L'évacuation des eaux pluviales au réseau public ou vers des caniveaux, fossés etc.... se fera selon les prescriptions des services compétents. Toute construction nouvelle à usage d'habitation disposant d'un espace extérieur devra être conçue de manière à permettre aux occupants d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales.

4.3 Électricité :

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 Télécommunications :

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

Article UB 5 : Surface minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 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. Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.

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

- A l'alignement,
- Avec un retrait minimum de 1 mètre.

Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

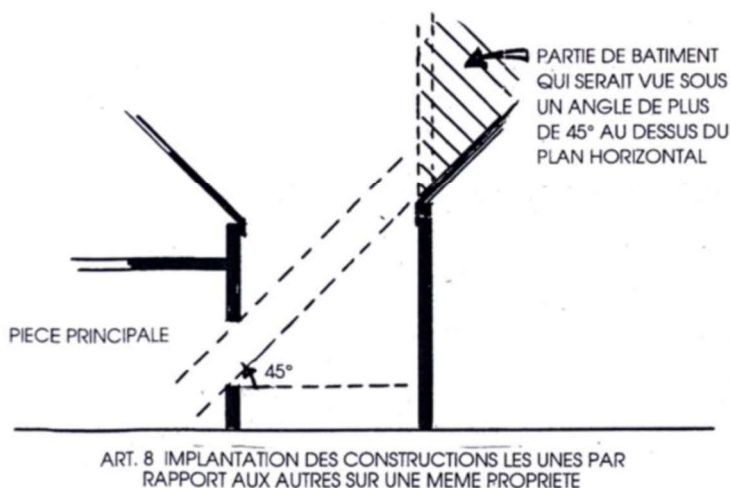
7.1 Dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement :

7.1.1 Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

7.1.2 Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent s'en écarter d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de trois mètres. Exceptionnellement une implantation différente peut-être autorisée pour des constructions de faible hauteur intégrées dans une composition d'ensemble.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal :



Article UB 9 : Emprise au sol

Pas de règle particulière

Article UB 10 : Hauteur des constructions et installations

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un léger remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'au sommet de bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2 Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des constructions (articles UB 7, UB 8) la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10,50 mètres pour les bâtiments situés en façade de la route de Neuville-aux-Bois, et 9 mètres pour les autres zones constructibles.

Article UB 11 : Aspect extérieur

11.1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent P.L.U.

11.2 Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau général du sol environnant tel que défini à l'article 10.1 et relevé au milieu de la façade.

11.3 Les sous-sols sont interdits.

11.4 Matériaux et aspect des parois des constructions :

L'aspect, la teinte et la finition des matériaux apparents sur les façades devront être discrets et choisis par référence aux enduits à la chaux naturelle ou aux bardages bois de tradition dans la région.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées, notamment pour les vitrines, vérandas et constructions annexes, en vue de permettre une meilleure composition d'ensemble.

11.5 Matériaux et aspect des toitures :

Les constructions seront couvertes soit en ardoises naturelles ou matériaux similaires, soit en tuiles ou matériaux similaires, soit en matériaux industriels de valeur sombre. Les constructions doivent comporter au moins deux pentes d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Les toitures plates sont autorisées.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour les bâtiments intégrés dans une composition d'ensemble, ainsi que pour les fenêtres de toit, dispositifs de captage d'énergie solaire, toitures de véranda, d'annexes ou de bâtiments non destinés à l'habitation, sous réserve de leur intégration dans un projet d'ensemble cohérent. Les parties non vitrées éventuellement réalisées en matériaux industriels devront être de teinte sombre et harmonisées avec celles de la toiture principale.

11.6 Dispositifs de captage d'énergies renouvelables :

Les bâtiments à usage de logements, d'activités ou d'équipements publics dont l'orientation le permet doivent pouvoir recevoir des dispositifs de captage d'énergie solaire intégrés à la toiture, soit au moment de la construction, soit ultérieurement ; Dans le cas où l'implantation de ces dispositifs n'est pas prévue à la construction, le projet devra faire apparaître les dispositions permettant leur implantation ultérieure avec le minimum de travaux et le minimum d'incidences sur l'aspect final de la toiture.

11.7 Les clôtures doivent être réalisées en matériaux sobres, simples et de teinte assortie aux matériaux de la construction principale (voir page 15).

Article UB 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

12.1 Il est exigé au minimum

- Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum une moyenne de 1,5 place par logement.

- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher et pour les constructions à usage de bureaux, 60% de la surface totale de plancher.

- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

Article UB 13 : Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés

13.1 Les surfaces libres de constructions notamment les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2 Dans la zone « non aedificandi », l'essentiel de la superficie devra être consacrée à un espace vert public laissant libre la vue vers la tour du château.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet

