

CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

PRÉAMBULE - CARACTÈRE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine composée d'un habitat discontinu (constructions en retrait de l'alignement ou non jointives) correspondant aux extensions récentes sous forme de lotissements ou d'habitat individuel isolé.

Elle est composée d'un sous-secteur UBa, qui n'est pas desservi par les réseaux d'assainissement collectif.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les constructions à usage de locaux industriels
- 1.2. Les lotissements à usage d'activités
- 1.3. Le stationnement des caravanes, mobil-home et camping-car isolés
- 1.4. Les terrains de caravanes et de camping
- 1.5. Les installations classées soumises à autorisation
- 1.6. Les dépôts de véhicules, de matériaux, déchets... et autres dépôts
- 1.7. Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales, à la construction de piscines...
- 1.8. Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles
- 1.9. A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage d'eau potable, les puits, les forages absorbants (eaux domestiques, agricoles ou industrielles) et les forages agricoles ou autres ne comportant pas une cimentation jusqu'au calcaire de Beauce.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous conditions particulières :

- 2.1. Les parcs d'attraction sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère urbain de la zone.

2.2. Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone et qu'elles soient nécessaires aux activités implantées dans la zone.

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 voisins ou éventuellement obtenu par application de l'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. »

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 groupes de plus de deux garages individuels doivent ne présenter d'une seule sortie sur la voie publique.

3.5. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules particuliers de faire demi-tour.

3.6. Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

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 ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées domestiques seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement devront être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur le réseau public d'eaux usées projeté et tenir compte des caractéristiques prévues pour ce réseau.

b) Eaux pluviales : en cas d'existence d'un réseau collectif recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, si les capacités de ce réseau le permettent.

En cas de capacité insuffisante du réseau existant les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils limitent l'écoulement des eaux pluviales sur la voie publique, dans le réseau existant, ou sur les propriétés riveraines. Lorsque la nature des sols le permet, les eaux pluviales doivent être récupérées et infiltrées in situ.

4.3. *Electricité*

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

4.4. *Télécommunications*

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

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En général, il n'est pas fixé de règles.

En secteur UBa, la superficie minimale est de 1000 m² compris dans la zone pour que le terrain soit constructible compte tenu de la nécessité d'installer un dispositif d'assainissement individuel.

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

6.1. Les constructions à édifier doivent être implantées en retrait de 5 m au moins de l'alignement des voies publiques.

6.2. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'opérations d'habitat groupé, en cas d'extension de construction existante non conforme, pour les constructions de faible emprise destinées à un service public et dans le cas d'aménagement et de changement de destination de constructions existantes.

6.3. L'implantation de toute construction doit respecter le contexte urbain environnant et notamment celui des terrains contigus ou proches.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. *Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement*

7.1.1. Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives ;

7.1.2. Dans les cas où elles ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point à la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

7.2. *Au-delà de 20 m à partir de l'alignement*

7.2.1 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 de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

7.2.2. Toutefois, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit que la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3.50 m,
- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

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

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

10.2. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'exception des équipements publics dont la fonction exige une hauteur plus importante tels que les châteaux d'eau, gymnase, tours de séchage des centres de défense-incendie...

10.3. Le nombre de niveaux habitables ne devra pas excéder 2, c'est-à-dire un rez-de-chaussée et un comble aménageable.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas 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. Les types d'architecture représentative d'une autre région (chalet savoyard, mas provençal...) ne sont pas autorisés. Les volumes doivent être simples et s'accorder aux bâtiments traditionnels existants.

Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être

imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, notamment pour des besoins répondant aux principes bioclimatiques, ou à des techniques de construction liées au développement durable (panneaux solaires, toitures terrasses, implantations...), les prescriptions ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs dépendances

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.80 m par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les murs

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux bruts fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

La brique rose de Sologne avec joints pleins à la chaux claire est recommandée.

La brique ou pierre des murs de façade doit rester apparente, sauf si l'état de ces matériaux est défectueux.

Les enduits doivent être choisis en s'inspirant des tonalités et des finitions traditionnelles locales et en évitant les couleurs trop sombres. Le blanc pur est interdit.

Les toitures

Les toitures des constructions principales seront à deux versants principaux, d'une inclinaison comprise entre 35 et 45° sans débordement latéral excessif, à l'exception des annexes pour lesquelles une inclinaison de 20° à 45° sera autorisée. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) ; il en sera de même pour les annexes isolées. Dans ces cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 20°.

Les toitures, sauf pour les annexes non visibles de l'espace public, seront réalisées soit en tuiles ou matériaux d'aspect similaire de ton brun ou vieilli, soit en ardoises naturelles rectangulaires ou matériaux d'aspect similaire.

Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume) ainsi que les revêtements en tôle, fibro-ciment et matière plastique (sauf pour les annexes non visibles de la voie publique).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les constructions principales et sur les annexes sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Les lucarnes

Les lucarnes seront à deux ou trois versants et devront garder des dimensions modestes. Leur largeur ne devra pas dépasser la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur. Il est interdit de relier entre elles les lucarnes. Les chiens assis sont proscrits, de même que les toitures étrangères à la région (toiture Mansard...).

Les annexes

Les annexes visibles depuis le domaine public devront être masquées par un écran végétal.

11.2.2. Les constructions diverses

Les constructions à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances sont soumises à l'ensemble des règles ci-dessus.

Les façades commerciales doivent respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.

Les vérandas sont admises sous réserve d'une bonne intégration architecturale avec la construction principale. Les règles ci-dessus relatives aux pentes et matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées.

11.2.3. Les antennes paraboliques

Elles doivent être implantées de façon discrète et de préférence sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité.

11.2.4. Clôtures

Les clôtures seront sobres, de forme simple, et de couleur discrète.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 1.50 m et seront constituées :

- soit d'un mur plein utilisant des matériaux similaires à ceux de la construction existante sur le terrain,
- soit d'un bahut de 30 à 60 cm de haut, surmonté ou non d'une partie largement ajourée en PVC, en métal ou en bois (grille, grillage, lisse-bois ou béton) doublé ou non d'une haie taillée.
- soit un simple grillage doublé ou non d'une haie ; ce type de clôture pourra comporter à sa base une plaque de béton ne dépassant pas de plus de 0.30 m le niveau du sol.

Pour les constructions à vocation d'activités, les clôtures des façades sur rue auront une hauteur de 2 m maximum et seront constituées de grillages en panneaux rigides, d'une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas dépasser 2 m.

11.3. Sous réserve de l'application de l'article 11.1. des dispositions différentes pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- reconstruction en cas de sinistre,
- extension ou aménagement de bâti existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement collectif, public ou privé, nécessitant de par sa fonction une forme architecturale spécifique tel que église, gymnase, château d'eau...
- harmonisation avec les constructions édifiées sur le terrain ou les terrains attenants.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des espaces publics à l'exception des aires réservées à cet effet et dans les conditions suivantes :

12.1. Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement,
- pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher hors œuvre nette : 60% de la surface totale de plancher hors œuvre nette doivent être dédiés au stationnement de véhicules.

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

12.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain où est projetée la construction, du nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2. Un relevé détaillé de tous les arbres existants devra être joint à toute demande d'occupation du sol.

13.3. Les surfaces libres de construction, notamment les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 m² de terrain.

13.4. Pour les lotissements à usage d'habitation portant sur une surface de plancher hors œuvre de plus de 1000 m², 10% de la surface du terrain sera aménagée en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige. Cet aménagement ne sera pas relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais constituera un élément déterminant de la composition urbaine.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0.40.

Pour les bâtiments scolaires administratifs, sanitaires ainsi que pour les équipements d'infrastructures, il n'est pas fixé de COS.