

CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone est composée d'un bâti le plus souvent en ordre discontinu correspondant aux extensions récentes sous forme de lotissement ou d'habitat individuel isolé.

Elle reçoit en plus de l'habitat, des activités artisanales, des commerces, des services et équipements collectifs. qui en sont le complément normal.

Le bâti de densité variable est implanté en ordre continu le long des voies (bâti ancien), ou en retrait (pavillons).

Elle comprend :

- Un secteur UBa qui concerne un ensemble pavillonnaire au bâti plutôt dense,
- Un secteur UBb plus diffus, boisé ou proche des espaces boisés,
- Un secteur UBc en bordure de la route de SENNELY

La zone UB est partiellement desservie par le réseau d'assainissement.

Cette zone possède un caractère urbain remarquable typique des villages solognots (volumes, aspects), qui doit être conservé par des règles architecturales adaptées.

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

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

ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
1.2	Les extensions et les modifications des installations classées existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances et si elles sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone
1.3	Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
1.4	Le stationnement des caravanes
1.5	Les terrains de camping et de caravanage.
1.6	Les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs.
1.7	Les carrières.
1.8	Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux visés à l'article UB2
1.9	Les dépôts de véhicules
1.10	Les garages collectifs de caravanes
1.11	les parcs d'attraction

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1	Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
2.2	Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.

2.3	Les caravanes sous réserve d'être entreposées dans les bâtiments et remises édifiées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
2.4	Les constructions et opérations d'aménagement sous réserve de respecter les orientations d'aménagement

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

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

Il 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.

Malgré 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b - A 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.

VORIE ET ACCES EN SECTEUR UBc :

En secteur UBc, les opérations d'aménagement (lotissement, permis groupé...) conduisant à la création d'au moins 2 parcelles constructibles sur l'îlot de propriété existant à la date d'approbation de la présente modification de PLU, devront comporter :

- au minimum un espace commun comprenant une bande de 5 m de large à compter de l'alignement, une zone aménagée pour le regroupement des accès, une ou deux places de stationnement,
- en plus, en cas de second rideau, une voie commune de 8 m d'emprise au moins, avec une bande plantée (arbres, haies, arbustes).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable

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

4.2. – Assainissement

- *Eaux usées* : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement :

toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès la réalisation de celui-ci.

- *Eaux pluviales* : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.
Les eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées provenant des installations à usage d'activité admise dans la zone, doivent être traitées avant le rejet aux réseaux publics ou dans le milieu naturel.

4.3. - Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

ARTICLE UB 5 – SURFACE MINIMUM DES TERRAINS

- La superficie minimale exigée pour édifier une construction à usage d'habitat ou d'activité admise dans la zone est de 1200 m².
- Elle est de 1500 m² en secteur UBb et UBc
- Il n'est pas fixé de règle en secteur UBa.

Cette superficie doit être entièrement comprise dans la zone, si le terrain est limitrophe de zones naturelles non réservées à l'urbanisation. Lorsque le terrain est concerné par une ou plusieurs zones urbaines ou à urbaniser, les superficies comprises dans chaque zone s'ajoutent.

Ces superficies minimum ne sont pas exigées :

- pour les constructions annexes, garages, appentis, abris de jardins, ainsi que pour les extensions des constructions existantes, quelle que soit leur destination.
- pour les équipements publics

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

Les dispositions de l'article UB6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

6.1. – Les constructions doivent être implantées à au moins six mètres de l'alignement existant ou futur.

Dans le cas où l'emprise de la voie est inférieure à 10 m, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de l'axe de la voie.

6.2. - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général de faible emprise au sol.

6.3.- Une implantation différente peut être autorisée, 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 UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives.
- soit en retrait des limites séparatives, d'au moins 4 mètres.

En secteur UBc, les constructions doivent être implantées à au moins 4 m en retrait des limites séparatives.

7.2 - Une implantation particulière peut être autorisée 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.

7.3 - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Toute nouvelle construction doit être distante d'au moins 3 mètres des autres bâtiments de la même propriété.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est imposée .

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau 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.

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres

Les constructions annexes ne doivent avoir qu'un seul niveau.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans le cas de l'extension ou de la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1, ou pour assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés dont la vocation de service public nécessite une grande hauteur (gymnase, salle polyvalente...), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

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.

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.

Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2. - Toitures :

11.2.1.-Matériaux et pente des toitures :

les toitures en tôle ou plaques ondulées sont interdites

11.2.1.1 – Constructions principales

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles de couleur brun rouge, excepté la tuile double romaine.

Les toitures sont à deux pans, avec une pente compatible avec le matériau employé, et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

Les constructions d'au moins deux niveaux peuvent comporter quatre pans sous les réserves suivantes :

- chaque pan de la toiture doit présenter approximativement la même pente,
- la longueur du faitage doit être égal à au moins la moitié de la longueur de la construction.

Pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de deux pans.

11.2.1.2 – Constructions annexes

- Annexes accolées à la construction principale

Les toitures des constructions annexes accolées à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau, et doivent avoir la même inclinaison dès lors qu'elles comportent deux pans. En cas d'appenti accolé à la construction principale, l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adapté à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 15°.

- Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 25 m² de surface hors œuvre brute, et implantées à plus de 12 mètres en retrait de l'alignement, doivent être réalisées en tuiles de terre cuite, en ardoise naturelle, ou des matériaux d'aspect similaire. Elles doivent comporter un ou deux pans, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 15°.

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, implantées à moins de 12 mètres en retrait de l'alignement, doivent être réalisées selon les règles définies pour les annexes accolées à la construction principale.

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

11.2.2.- Ouvertures en toiture

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges.

Les lucarnes doivent être à 2 versants, leur largeur extérieure ne doit pas dépasser 1,40 mètres.

Les lucarnes rampantes et les « chiens assis » sont interdits.

Les châssis de toit ne doivent pas dépasser 80 X 100 cm .

D'une manière générale on recherchera à aligner verticalement les ouvertures en toiture avec celles des façades.

11.2.3 – Panneaux solaires

Ils sont admis sous réserve de ne pas nuire à l'architecture et au paysage urbain de la zone.

11.2.4 - 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 de l'alinéa 11.2.1.

11.3 – Façades :

Les rondins en bois ou ayant l'aspect du bois sont interdits pour tout ou partie des façades et des pignons des constructions principales.

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,

Pour le choix de la teinte des enduits extérieurs, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, dominée par les teintes de briques allant du brun à l'orangé.

Les enduits à grains fins, sont dans les gammes des grège, ocre clair et rose, sable de Loire.

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

- Constructions existantes

Les briques des façades, ne peuvent être recouvertes d'un enduit, ni peintes.

Les façades des constructions anciennes à colombage ou parements de brique ou de pierres doivent être préservées, en particulier les pans de bois doivent rester apparents.

- Constructions nouvelles

La brique doit être présente pour toute façade ou pignon donnant sur la voie publique, (encadrement d'ouverture, linteau, appui de fenêtre, angle de mur, soubassement de toiture...)

11.4 – Vérandas , extensions vitrées et serres

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

11.5 – Les piscines couvertes indépendantes de la construction principale, peuvent être vitrées en murs et toiture.

Dans ce cas elles ne sont pas soumises aux dispositions concernant les toitures et les façades.

11.6- Clôtures

11.6.1- Clôtures sur rue :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un muret de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, de lattes en bois, (ou de tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton), doublé d'une haie
- soit par un mur plein en maçonnerie, (on utilisera les matériaux et les tonalités de la façade de la construction principale) avec un faîtage en briques

- soit par un grillage doublé d'une haie.
- soit par des lattes verticales en bois

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdites.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 m

L'extension, l'aménagement des clôtures existantes non-conformes, peuvent être réalisées à partir des formes et matériaux d'origine.

Les dispositions concernant les clôtures peuvent ne pas s'appliquer pour les bâtiments publics.

11.5.2- Clôtures sur limites séparatives

Elles doivent être constituées :

- soit par un muret de 30 cm de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, à l'exclusion des ajourés de béton,
- soit par un grillage fixé sur potelets métalliques,
- soit par un mur plein maçonné et enduit de la même façon que la construction principale

Leur hauteur totale ne doit pas dépasser 1,60 m.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement, sur le terrain d'assiette de la construction.

Au surplus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

En secteur UBc :

- o les voies nouvelles seront limitées par des haies
- o préservation voire création d'une bande plantée au nord des parcelles.

Il n'est pas fixé de règle dans le reste de la zone

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

0,5 en secteur UBa

0,15 en secteur UBc

0,3 dans le reste de la zone.