

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, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics 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).

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

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.

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

- o 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...
- o Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- o 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 ou rétablis avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

En application de la délibération prise par le conseil municipal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

La zone UB comprend les secteurs suivants :

Secteurs	
UBa	Zone correspondant au lotissement de « La Terre de la Seiglerie ».
UBe	Constructions et installations liées à la menuiserie et ses dépôts

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 existantes, si elles sont de nature à aggraver les nuisances et si elles sont incompatibles avec le caractère urbain de la zone, hors secteur UBe
1.3	Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
1.4	Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois
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

1.12	La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage,
------	---

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

2.2	Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone, en particulier une menuiserie en secteur Ube.
2.3	Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
2.4	Les dépôts nécessaires à l'activité en secteur Ube.

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.

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

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité.

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, la superficie minimale exigée pour édifier une construction à usage d'habitat ou d'activité admise dans la zone est de 1000 m².

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.
En secteur UBa, ce recul minimum est fixé à 3 m.

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 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 UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Lorsque la construction n'est pas édifiée sur limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale ou supérieure à 4 mètres.

En secteur UBa, cette distance est fixée à 3 mètres.

En secteur UBc, cette distance est fixée à 5 mètres.

7.2 - Une implantation particulière 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.

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

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

Sur une même propriété, les constructions peuvent se jouxter.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol de 0,3 pour les surfaces revêtues et les bâtiments.

Aucun coefficient d'emprise au sol n'est fixé pour le secteur UBe.

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.

En secteur UBe, la hauteur maximale autorisée des constructions est de 10 mètres.

Elle peut être portée à 15 mètres à condition que les constructions soient implantées au moins à 10 mètres de la limite séparative.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas excéder 30 cm.

Aucune disposition n'est fixée en secteur UBe.

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

Aucune disposition n'est fixée en secteur UBe.

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.

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 travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.7.5.7 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 localisés 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.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB, A L'EXCLUSION DE LA ZONE UBE

11.2. - 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.

11.2.1.-Mode de couverture et pente des toitures :

Les toitures en tôle ou plaques ondulées sont interdites.

▲ Mode de couverture :

Les toitures des constructions doivent être réalisées en tuiles plates ou d'aspect plat de couleur brun rouge, ou en ardoises rectangulaires.

▲ Pentes :

- Les toitures des constructions principales sont à deux pans, avec une pente compatible avec le matériau employé, et respectant une inclinaison comprise entre 35 et 45°.
- Celles des constructions annexes qui leur sont accolées doivent avoir la même pente si elles ont deux pans.
- Les toitures des appentis et des constructions annexes indépendantes doivent avoir une pente adaptée au matériau employé.
- 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.
- Les constructions annexes de moins de 10 m², (abris de jardin...) réalisées entièrement en bois ne sont pas soumises aux dispositions du paragraphe 11.2.

11.2.2 - 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.

11.2.3. - Ouvertures en toiture

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges.

Les lucarnes doivent être à au moins 2 versants.

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

Les chassis 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.

11.2.4 – Panneaux solaires

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction.

11.2.5 – Antennes paraboliques

L'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures. Elles ne doivent pas être visibles depuis la rue.

11.3 – Façades :

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.

Pour le choix de la teinte des enduits extérieurs, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades en briques de Sologne.

Les enduits de ravalement doivent être de ton neutre à grains fins (blanc pur interdit). Les tons admis sont sable et pierre du Val de Loire ainsi que ocre clair.

• 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 pierre doivent être préservées, en particulier les pans de bois doivent rester apparents.
Si lors de travaux de façade des pans de bois sont découverts et que leur état permet une réhabilitation, les travaux devront laisser ces pans de bois 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 :

Si les vérandas, les extensions vitrées et les serres échappent aux dispositions des alinéas 11.2.1. et 11.2.2., elles doivent toutefois prendre en compte les objectifs suivants :

- cohérence des volumes
- composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent,
- éviter tout effet de juxtaposition.

11.5 - Les piscines couvertes indépendantes de la construction principale, peuvent être vitrées en façade 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 lattes (ou de tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton).
- soit par un grillage
- soit par un mur plein de 1,5 mètre de hauteur réalisé :
 - soit en brique,
 - soit maçonné et enduit, avec un faîtage en brique ou maçonné.

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m hors pilastres et portails.

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

11.6.2- Clôtures sur limites séparatives

Elles doivent être constituées :

- soit par un muret ou des plaques en béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol surmontés d'une grille ou d'un grillage, à l'exclusion des ajourés de béton,
- soit par un grillage
- soit par un mur plein maçonné et enduit

Leur hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 m, hors piliers ou poteaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR UBE

11.7- Façades et toitures

De manière générale, la construction doit avoir une volumétrie simple.

Les façades des constructions sont marron, gris, gris-bleu, beige, voire bleu-ardoise. L'utilisation des teintes criardes est interdite.

L'utilisation de bardages ainsi que celle d'un bac acier sont admises.

11.8- Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Elles doivent être constituées d'une partie maçonnée d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmontée d'une grille, d'un grillage ou de lattes.

Les murs pleins et les plaques de béton ne sont pas autorisés.

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

Les peupliers et chênes d'Amérique et autres arbres de haute tige sont interdits.

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 0,3.

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour le secteur UBe.