

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat. Elle correspond à la zone d'extension de l'habitat plus ou moins récent.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services, les équipements publics et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle comprend :

- un secteur UBa pour lequel s'appliquent des règles différentes d'implantation par rapport aux emprises publiques et de hauteur de clôture.
- un secteur UBi soumis au risque d'inondation du Loing.

Cette zone est en majorité desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

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

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et leurs extensions, y compris l'activité d'élevage.
- 1.2 - Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes de plein air.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs et les mobil - home.
- 1.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).
- 1.8 - Les décharges, les épaves et les centres d'enfouissement technique.
- 1.9 - Les déchetteries publiques et privées.
- 1.10 - L'ouverture de carrières.
- 1.11 - Les gardiennages d'animaux.
- 1.12 - Dans le secteur UB<sub>i</sub>, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- 1.13 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

### **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Les constructions nouvelles et installations, classées ou non, de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.2 - L'extension ou la modification des occupations du sol, de quelque nature que ce soit, autres qu'agricoles, qu'elles soient classées ou non et les constructions qui y sont liées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

Sont également autorisés les plans d'eau d'agrément sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.

2.4 - Les élevages domestiques sous réserve qu'ils ne soient pas soumis à la réglementation sanitaire départementale ou à déclaration ou à autorisation.

2.5 - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

## ZONE UB

2.6 - Les dépôts de véhicules à condition de contenir 9 unités maximum.

2.7 - Le stockage divers lié à l'occupation et à l'utilisation du sol autorisées à condition d'être non visible du domaine public.

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

### **ARTICLE UB3 - ACCES**

**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 par 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.

**3.3** - Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.

### **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **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**

##### *Eaux Usées*

Le branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

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 sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

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.

##### *Eaux pluviales*

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

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

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

### **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 - En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie minimale exigée est de 1000 m<sup>2</sup> par construction nécessitant un assainissement. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone UB.

5.2 - Une superficie plus réduite peut être autorisée en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une habitation existante.

### **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 - Définition**

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

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non, hormis les chemins à usage piétonnier.

#### **6.2 - Règles d'implantation**

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

6.2.2 - En secteur UBa, les constructions doivent s'implanter soit en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres, soit à l'alignement.

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

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

6.2.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions pourra 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 pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension, d'aménagement de bâtiments existants non conformes à la présente règle.

### **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Pour toutes les autres constructions, 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 mètres.

Toutefois, pour les vérandas, les extensions vitrées, les piscines et leurs abris ainsi que pour les annexes de moins de 12 mètres carrées, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être de 1 mètre minimum.

7.3 - Pour les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

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

7.4 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagements de bâtiments existants non conformes à la présente règle.

7.5 - 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 UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune règle n'est fixée

#### **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder par rapport à la superficie totale de l'unité foncière : 30 %.

#### **ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au sommet du bâtiment, y compris l'acrotère. 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.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade de la construction. La hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

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

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle.
- Pour assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## **ARTICLE UB11 - ASPECTS EXTERIEURS**

### **11.1 - Prescriptions générales**

Toute architecture d'une autre région 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 ressources renouvelables sont admis.

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

### **11.2 - Façades**

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

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

Les bardages en tôle ondulée sont interdits.

Les murs des constructions et des clôtures devront se rapprocher de la couleur des matériaux naturels tels que la pierre, la terre cuite ou les sables.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Pour les terrains plats (pente inférieure à 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètres par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade ou du pignon sur rue. Pour les terrains dont la pente est supérieure à 2%, les constructions devront s'adapter à la topographie du site.

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 naturels : brique, pierre, enduit, bois, etc.

### **11.3 - Toitures**

#### *11.3.1 - Matériaux*

Les matériaux de couverture seront de ton rouge, brun ou ardoise.  
Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

#### *11.3.2 - Constructions principales*

Les toitures principales des habitations sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

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.

Les toitures à quatre pans sont admises sous réserve que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

### 11.3.3 - *Constructions annexes*

#### ♦ Annexes accolées

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'appentis accolé à la construction principale, l'inclinaison peut avoir une valeur différente, adaptée à la nature des matériaux employés.

#### ♦ Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, extensions vitrées, serres et 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 un ou deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 12 mètres carrées.

## 11.4 - Clôtures

11.4.1 - Les clôtures sur rue seront constituées :

- Soit par un muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton.
- Soit par un mur plein.
- Soit par un grillage doublé d'une haie vive.

11.4.2 - La hauteur totale des clôtures est fixée à 1,60 mètres maximum.

En secteur UBa, la hauteur des clôtures sur rue constituées par un mur plein est fixée à 1,40 mètres maximum.

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

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

## 11.5 - Dispositions diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, enterrées ou masquées par une clôture.

11.6 - 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 ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Equipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain.



## **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

### **12.1 - Prescriptions générales**

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.

### **12.2 - Règles applicables à chaque type de construction**

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour les constructions à usage de bureaux 60% de la surface totale hors œuvre nette.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

## **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES - 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** - Les espaces libres communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés.

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

### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est fixé à 0,4.