

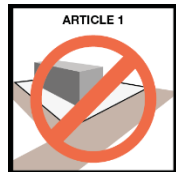
3. ZONE UB

Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments de ce préambule constituent un extrait du Rapport de présentation

« La zone UB correspond aux secteurs résidentiels moins denses qui se sont développés en périphérie du bourg. Cette zone regroupe un tissu résidentiel implanté de façon discontinu sur des unités foncières de taille moyenne, sans rapport à l'alignement. Elle est divisée en deux sous-secteurs, UBa et UBb, caractérisés par des densités décroissantes, le sous-secteur UBb marquant la transition paysagère avec les espaces agro-naturels. »

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol



Article UB1 • Occupations et utilisations du sol interdites

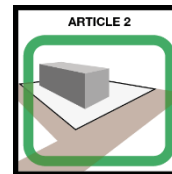
- Les constructions et installations à usage industriel ou agricole ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article UB2 ;
- Les dépôts de véhicules, les caravanes, résidences mobiles de loisirs ;
- Les campings de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les décharges et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UB2.
-

Point de vue repéré

[15]

Toute implantation de construction ou installation de nature à porter atteinte à la qualité d'une vue remarquable repérée au document graphique réglementaire sous la légende « Point de vue repéré » est interdite.

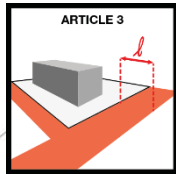
La volumétrie, l'implantation et l'aspect des nouvelles constructions et installations faciliteront leur intégration dans la perspective du point de vue repéré.



Article UB2 • Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique (enveloppes de postes de transformation ou d'appareillages d'exploitation...)
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
- Les activités artisanales, commerciales et de bureaux, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour l'habitation, ni d'aggravation des conditions de circulation ;
- Les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
 - o à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - o à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - o à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - o à l'aménagement d'espaces publics ;
 - o à des recherches archéologiques.

Section 2 : conditions de l'utilisation du sol



Article UB3 • Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, le propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'art. 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Ils devront présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En cas de desserte d'une parcelle par plusieurs voies, l'accès devra être prévu sur la voie présentant le moins de gêne et de risque pour la circulation publique.

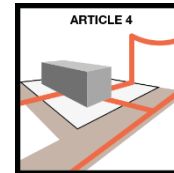
Voirie

Les voies nouvelles, publique ou privée, ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et répondant à leur destination. Les voies nouvelles de desserte devront notamment :

- Si elles sont en impasse, être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le fonctionnement normal des services publics, notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.

- Être dimensionnées pour répondre aux besoins propres de l'opération sans surdimensionnement.
- Être revêtues de matériaux favorisant l'infiltration des eaux.

La largeur de la chaussée doit être au minimum de 5 mètres.



Article UB4 • Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que d'origine domestique est subordonnée à prétraitement conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement ainsi qu'à l'autorisation de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées. Des installations complémentaires peuvent ainsi être exigées.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées obligatoirement sur l'unité foncière et doivent respecter le débit de fuite maximal de

1l/ha/s imposé par le SDAGE Seine Normandie. La qualité des eaux doit être compatible avec le milieu naturel. Des techniques de rétention et/ou infiltration seront privilégiées en fonction des caractéristiques du sol.

Les nouvelles constructions doivent disposer d'un collecteur d'eaux pluviales d'une contenance minimale de 1 000 litres. Ces eaux pourront être collectées afin d'être réutilisées pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (en accord avec l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

La création d'un puisard sera exigée par unité foncière.

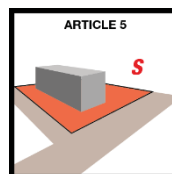
Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans empêcher les écoulements en provenance du fonds supérieur et sans aggraver les écoulements à destination du fonds inférieur.

Électricité – Télécommunications

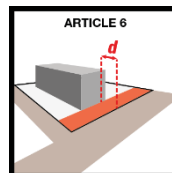
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement connectée au réseau public.

La création, l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de téléphone, de télécommunications (réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être réalisés en souterrain dès lors que les réseaux publics ont été enterrés.



Article UB5 • Caractéristiques des terrains

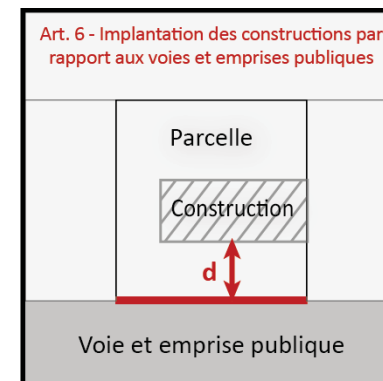
Sans objet.



Article UB6 • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dans cet article, la notion d'alignement se réfère soit à l'alignement de la voie, soit à la limite s'y substituant, soit au futur alignement, y compris les voies de circulation privées ouvertes à la circulation générale.

L'implantation des nouvelles constructions prendra en compte l'ordonnancement des façades voisines et respectera l'harmonie du tissu urbain existant.



UBa : Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

UBb : Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue et au maximum à 30 mètres de celui-ci.

Cas particuliers

Pour des raisons d'harmonie de tissu urbain existant :

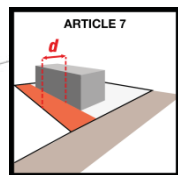
- ce retrait pourra présenter le même alignement que la façade de la construction la plus proche,

- les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, des voies ouvertes à la circulation publique.

Les constructions des terrains bordés par plus d'une voie ou emprise publique devront être implantées en harmonie avec le tissu urbain, dans le même alignement que la façade de la construction la plus proche.

Les extensions d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les dispositions générales peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Les installations techniques ne sont pas soumises à cette réglementation.



Article UB7 • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

En UBa, le retrait sera égal à 6 mètres minimum si le mur comporte des baies et à 2,5 mètres minimum en cas de mur aveugle.

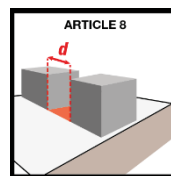
En UBb, le retrait (L) sera égal à la hauteur du bâtiment (H) avec un retrait de 6 mètres minimum si le mur comporte des baies ($L=H$ avec $L \geq 6m$) et à la moitié de la hauteur avec 4 mètres minimum en cas de mur aveugle ($L=H/2$ avec $L \geq 4m$).

Cas particuliers

Les abris de jardin d'une superficie inférieure à $9m^2$ peuvent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite séparative.

Les bâtiments annexes respecteront un retrait de minimum 3 mètres par rapport à la limite séparative.

En UBa, les extensions pourront être édifiées en limite séparative latérale, si elles s'adossent à un bâtiment à usage d'habitation construit, à la date d'approbation du PLU, sur le fond voisin en limite séparative et sur une profondeur maximale égale à ce dernier.



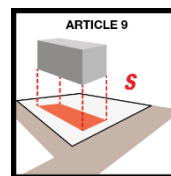
Article UB8 • Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – La distance horizontale (L) comptée entre tout point de deux constructions situées sur une même entité foncière doit être au moins égale à 8 mètres en cas de façade comportant des baies et à la hauteur du bâtiment (H) divisée par deux ($H/2=L$) avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle.

Si la façade comporte des baies : $L \geq 8m$

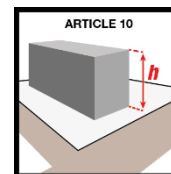
Si la façade est aveugle : $L \geq H/2$ avec $L \geq 4m$

2 – Les constructions annexes, telles que garages, pourront être contiguës à une construction principale ou à une autre annexe, sans marge de recul imposée.



Article UB9 • Emprise au sol

L'enveloppe des projections au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une parcelle ne doit pas excéder 35% de la superficie de cette parcelle en UBa et 25% en UBb.



Article UB10 • Hauteur maximum des constructions

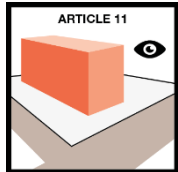
Dispositions générales

La hauteur maximale absolue des constructions hors éléments techniques ne doit pas excéder 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de constructions existantes,

- aux bâtiments annexes dont la hauteur totale ne pourra excéder 4,50 mètres.



Article UB11 • Aspect extérieur

Dispositions générales

Les constructions nouvelles, aménagements et extensions suivront les recommandations du guide du Parc Naturel Régional du Gâtinais français « Paysages du Gâtinais français : intégrer les nouvelles constructions » figurant en annexe de ce règlement.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité et une unité de volume, d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. La création du mur de clôture, mitoyen en limite séparative, doit être traité sur les deux faces du mur.

Dans le cadre d'une conception architecturale adoptant les principes bioclimatiques et de constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif une plus grande diversité des formes et des matériaux peut être envisagée. Les constructions veilleront à s'intégrer à leur environnement, notamment par leurs formes et volumes, ainsi que par leur aspect visible depuis l'espace public.

Façades – Matériaux – Couleurs

Les volumes simples, les façades maçonnées et crépies ainsi que les bardages bois sont à privilégier.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les teintes liées à la composition du sous-sol local. Toute couleur vive qui ne se justifierait pas par un parti pris architectural est prohibée sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Ouvertures de la façade sur rue

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, à savoir, rectangulaires disposées verticalement, aux proportions toujours plus hautes que larges (1,5 de hauteur sur 1,1 de largeur).

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures en façade. Les châssis oscillo-basculants sont autorisés au nombre de trois maximum, en façade arrière et non visibles depuis le domaine public, sous réserve que leur largeur n'excède pas 0,78m et leur hauteur 0,98m.

Une plus grande diversité dans le traitement des ouvertures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.

Toitures

Les toitures à deux pans sont à privilégier. La pente du toit sera comprise entre 37° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de pays ou tuiles mécaniques de teinte brun, rouge vieilli ou en matériaux d'aspect similaire.

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal. Elles devront alors veiller à s'intégrer harmonieusement à leur environnement.





Clôtures

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les clôtures et portails le long des voies doivent présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines. Les clôtures en tôles sont interdites. Celles en plaques de béton préfabriquées sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2,20 mètres de haut. En l'absence de règlement de lotissement contraire, les clôtures sur rue devront être composées de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants :

- un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une grille, dispositif dont la hauteur totale sera comprise entre 1,80 et 2,20 mètres ;
- un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,20 mètres ;
- un grillage doublé d'une haie végétale, dont la hauteur ne dépassera pas 2,2m.

L'épaisseur de cette clôture peut être utilisée pour loger les coffrets techniques et containers à ordures.

Les clôtures en limite de propriété pourront prendre la forme d'un mur plein ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois de type ganivelles).

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les 10 mètres et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N seront composées de haies. Cependant, les clôtures déjà existantes pourront, en cas de dégradation, être restaurées à l'identique, à condition qu'il s'agisse d'un mur plein en pierre ou d'une clôture légère (grillage métallique non peint ou de couleur sombre, piquets de bois type ganivelles).

Les vérandas

Les vérandas ne devront pas être visibles de la voie publique.

Le soubassement enduit des vérandas ne dépassera pas 40 cm de hauteur.

Les verres seront incolores et transparents.

Les bâtiments agricoles

En cas de rénovation, ils ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

La nature et la teinte des matériaux devront être en harmonie avec ceux des bâtiments environnants.

Éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et ne doivent pas dépasser du faitage.

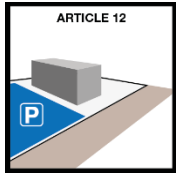
Les dispositifs de production d'énergie

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture dans la mesure où ils s'inscrivent dans une conception architecturale d'ensemble. Dans le cas contraire, l'implantation devra être encadrée de manière à être la moins visible possible depuis l'espace public.

Les éléments des climatiseurs

La conception bioclimatique des nouvelles constructions devra prévenir l'utilisation de climatiseurs.

A défaut, les éléments extérieurs des climatiseurs ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être habillés d'un coffret technique en harmonie avec la façade.



Article UB12 • Stationnement

Caractéristiques générales

Les prescriptions réglementant le stationnement ne s'appliquent que pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et autres constructions (équipements, activités, commerces, bureaux) à l'exception des abris de jardin, des hangars, des locaux techniques et des extensions des constructions existantes pour lesquelles les règles du présent article ne s'appliquent pas.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles, dégagement compris, sera prévue.

Les stationnements en sous-sol ne sont pas autorisés.

Le stationnement des cycles (vélos) doit être conforme à la législation en vigueur.

Normes pour les constructions neuves à usage d'habitation

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- Il doit être aménagé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher entamée, dans la limite de deux places par logement.

[21]

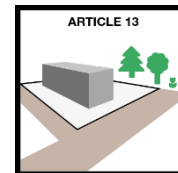
- Pour les logements locatifs financés par l'Etat, le minimum est réduit à une place de stationnement par logement conformément aux articles L151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme.

Normes pour les constructions neuves à destination d'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Normes pour les autres constructions neuves

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.



Article UB13 • Espaces libres et plantations

Les plantations et structures paysagères existantes (alignement, haies, vergers...) doivent être maintenues sauf pour l'implantation des constructions ou l'établissement de ses accès. Elles seront alors remplacées par des plantations au moins équivalentes et de même nature. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les espaces verts ou plantés doivent comporter au moins un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 150 m² d'espace libre. Les plantations pourront être regroupées en bosquets ou intégrées dans les haies de clôtures. L'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclaircissement des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.

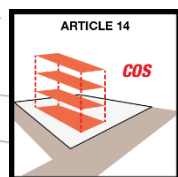
Les espaces en pleine terre doivent représenter au moins 50% des espaces libres en UBa et 60% en UBb. Les aménagements extérieurs (terrasses, allées, piscine, stationnements) doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Pour les clôtures, les plantations mono-spécifiques d'espèces persistantes sont proscrites. Les haies devront comporter trois espèces différentes minimum dont un tiers de persistant maximum.

Une liste d'espèces végétales recommandées est disponible en annexe.

Chaque fois qu'une nouvelle construction marque la limite du bourg et qu'elle est en contact direct avec la zone agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

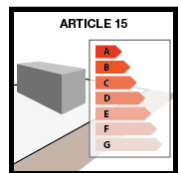
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol



Article UB14 • Coefficient d'occupation du sol

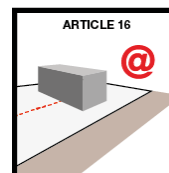
Sans objet.

Section 4 : Autres dispositions



Article UB15 • Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.



Article UB16 • Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique, du réseau cuivre et du câble coaxial.