REGLEMENT DE LA ZONE UB (urbaine de tissu récent)

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHEVANNES

Approuvé par le conseil communautaire le 21 juin 2018

Maîtrise d'ouvrage
Commune de Chevannes

Bureaux d'études
DELTYS AMÉNAGEMENT
Bureau d'études en urbanisme & environnement
GEDA

Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Prescrit par délibération du Conseil Municipal le 25/11/2009

Arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 15/06/2017

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 21/06/2018

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevannes est établi conformément aux articles L.131-4 et L.151-8 du Code de l'Urbanisme.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 21/06/2018

Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois

Sommaire

RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE MIXTE CORRESPONDANT AU TISSU RECENT (UB) 9

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES 10

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 10

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES 11

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 12

ARTICLE UB3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS 12

ARTICLE UB4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 12

ARTICLE UB5 - EMPRISE AU SOL 12

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 12

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 12

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 13

ARTICLE UB9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 13

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 13

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR 14

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT 16

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 17

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 18

ARTICLE UB14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 18

ARTICLE UB15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS 19

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 19

RAPPEL A L'ATTENTION DES CONSTRUCTEURS

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions, installations ou ouvrages à édifier, à modifier, ou à reconstruire, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, et plus particulièrement au sein du périmètre de 500 mètres établi autour de l'Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul classée aux Monuments Historiques.

Selon le principe de prévention et en complément des dispositions générales du règlement écrit, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur les phénomènes et les risques naturels du territoire communal. A ce titre, il revient aux constructeurs de prendre les précautions et les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages, des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol en adéquation avec les objectifs de développement durable.

1/ Risques d'inondation

La commune est concernée par le risque inondation du ru de Baulche. A ce titre, il convient de prendre en compte le risque sur la base de la carte des plus hautes eaux connues (PHEC) et de la connaissance locale de ce risque.

Les documents graphiques faisant état du risque inondation par débordement figurent en annexes.

La commune connaît un risque potentiel d'inondation par ruissellement pouvant engendrer un débordement du réseau de collecte des eaux pluviales. Ce phénomène se manifeste particulièrement au hameau de La Villotte où sont définies des dispositions particulières en termes de marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques (cf. règlement écrit et graphique).

Les axes théoriques de ruissellement sont reportés en section "élément linéaire de la trame bleue" du règlement graphique (art. L.151-23 du CU).

2/ Risque retrait-gonflement des argiles

Le département de l'Yonne est un département très concerné par le risque retrait-gonflement des argiles. En août 2016, l'Etat a prescrit la réalisation d'un plan de prévention du risque naturel (PPRN) retrait-gonflement des argiles. A l'échelle communale, la cartographie de l'aléa réalisée en 2007 par le BRGM classe le Bourg, Orgy, Serein, La Villotte et une partie significative des zones agricoles et naturelles en "aléa moyen". Le hameau de La Biche et ses environs sont classés en "aléa fort". Une fois approuvé, le PPRN retrait-gonflement des argiles vaudra servitude d'utilité publique (SUP) et deviendra opposable aux tiers. Dès à présent, les mesures suivantes doivent être prises en compte par toute personne physique ou morale susceptible de construire dans lesdites zones :

- Les fondations doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation et doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour de la construction ;
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels ;
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie ;
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou infiltration localisée d'eau) doit être le plus éloigné possible de la construction ;
- L'aménagement d'un sous-sol partiel et le pompage dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction soumise à l'aléa fort est interdit.

Les documents graphiques faisant état du risque retrait-gonflement des argiles figurent en annexes.

3/ La protection des cônes de vue paysagers

Le règlement de Chevannes s'attache à déterminer des « cônes de vue » pour protéger les paysages bâtis et ouverts qui se découvrent à partir de points spécifiques du territoire communal.

Ainsi, ont été retenus les « cônes de vision » suivants :

- Vue sur le bourg de Chevannes à partir de l'entrée du village en provenance d'Auxerre : préservation de la vision sur l'église et son environnement.
- Vue sur le bourg de Chevannes à partir des hauteurs de Trémilly en provenance de Vallan : préservation de la vision sur le Château de Ribourdin en premier plan, sur l'église en second plan.

Lesdits espaces sont classés en zone naturelle et forestière (N). Les propriétaires de bâtiments pré-existants peu esthétiques et susceptibles d'impacter ces cônes de vision (hangars, édifices d'élevage) doivent édifier et entretenir des haies limitant la vision depuis l'espace public dans le respect des prescriptions du présent règlement.

Les cônes de vue paysagers figurent au règlement graphique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE MIXTE CORRESPONDANT AU TISSU RECENT (UB)

Conformément à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme, sont classées en zones urbaines (U), les parcelles de Chevannes déjà urbanisées et les secteurs où les réseaux existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB est une zone urbaine mixte à dominante résidentielle correspondant au tissu récent. Elle se distingue par les spécificités architecturales et morphologiques des constructions, les modes d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que par les fonctions urbaines pré-existantes.

Conformément à l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme, **la zone UB comprend des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain** où l'implantation de la construction est envisagée.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, **la zone UB comprend les éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, **la zone UB comprend des voies de circulation, chemins et sentes à conserver, à modifier ou à créer**, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, **la zone UB comprend des emplacements réservés** à la création aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

La zone UB comprend le secteur UBa. Conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, **le secteur UBa identifie, qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, un minimum de 25% de cette opération** doit être affecté à des catégories de logements définies **dans le respect des objectifs de mixité sociale**. Le secteur UBa fait l'objet de dispositions particulières aux articles 1, 2, 10 et 12 du présent règlement.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions générales applicables à la zone UB

a) La destruction des éléments de la trame verte identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable, et dans le cas où des aménagements spécifiques sont réalisés pour compensation sur l'unité foncière concernée, à raison de un élément d'essence et de gabarit comparable planté pour un élément abattu.

b) Le remblai des éléments de la trame bleue identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation de l'administration compétente soumise à déclaration préalable.

c) Les constructions à destination agricole et forestière, d'industrie et d'entrepôt.

d) Les constructions légères sans fondation à destination d'habitation.

e) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.

f) Les aires d'accueil des gens du voyage.

g) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

h) Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

i) Les terrains affectés au stationnement d'une ou plusieurs caravanes isolées habitées ou non.

j) L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges.

k) Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, épaves de véhicules, ferraille.

l) L'aménagement de toitures terrasses.

Dispositions particulières applicables au secteur UBa

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UB2.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

***Rappel** : Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article UB1 et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sous réserve de la prise en compte des prescriptions du présent règlement et des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.*

Dispositions générales applicables à la zone UB

a) Les nouvelles constructions visant la création de logements doivent être conformes à la densité moyenne à bâtir de 16 logements par hectare.

b) Le changement de destination de toutes constructions vers de l'habitation, du commerce et d'activités de service, du bureau ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, à la condition que le changement de destination soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances, et que ladite construction bénéficie d'au moins un accès direct depuis la voie publique.

c) La surélévation des constructions, à condition de respecter le plafond des hauteurs fixé en article UB10 et de ne pas compromettre les perspectives monumentales.

d) La rénovation thermique des constructions, à condition de respecter les dispositions de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

e) La division des terrains permettant de créer de nouveaux lots à bâtir à destination d'habitation, de commerce et d'activités de services, à l'exception des commerces de gros, de bureau, ~~ainsi que d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.~~

f) Les nouvelles constructions à destination de commerce et d'activités de service, de bureaux, d'hébergement hôtelier et de bureau sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.

g) Les projets architecturaux à caractère innovant et bioclimatique compatibles avec l'harmonie du paysage environnant, et à condition que la demande de permis de construire soit soumise pour avis à l'architecte-conseil de la DDT 89, au CAUE 89 et au STAP 89.

h) Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, sous réserve de prendre les dispositions adéquates pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler.

i) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition que leurs réalisations soient liées :

- ✓ ou aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ✓ ou à des aménagements paysagers,
- ✓ ou à des aménagements hydrauliques (drainage, bassin de rétention …),
- ✓ ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ✓ ou à la sécurité des biens ou des personnes,
- ✓ ou qu'elle contribue à la mise en valeur d'un vestige archéologique.

j) Les clôtures autour des constructions, des installations autorisées ou des terrains nus dans le respect des prescriptions de l'article UB11.

k) Les bassins de piscine à condition qu'ils soient liés à une maison d'habitation et que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public.

Dispositions particulières applicables au secteur UBa

Les constructions à destination d'habitation, à condition que chaque opération entrainant la réalisation de 5 logements et plus comporte au minimum 25% de logements locatifs soutenus par un prêt aidé de l'Etat.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB3 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UB4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UB5 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie du terrain.

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

a) Les constructions doivent être implantées :

- ✓ à l'alignement,
- ✓ ou en retrait avec une distance minimale de 4 mètres et une distance maximale de 10 mètres, à condition qu'il existe, ~~ou que le projet compte~~ une clôture à l'alignement avec la voie publique ~~assurant la continuité bâtie~~. Dans le cas contraire, le projet devra prévoir simultanément la construction de cette clôture.

b) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas du hameau de La Vilotte où la distance d'implantation minimale est fixée à 15 mètres (cf. règlement graphique).

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Les constructions doivent être implantées :

- ✓ sur une ou plusieurs limites séparatives lorsqu'elles ne comportent pas de vues,
- ✓ ou en retrait des limites séparatives lorsqu'elles comportent des vues, avec un minimum de 4 mètres et un maximum de 8 mètres.

b) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

a) L'implantation des constructions doit tenir compte de l'environnement et de l'orientation des volumes existants afin de veiller à une implantation harmonieuse.

b) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.

c) La distance séparant les façades ou parties de façades de deux constructions non contiguës ne présentant pas de vues doit être au moins égale à la hauteur de la construction la moins élevée, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère, avec un minimum de 2,5 mètres.

d) Aucune prescription ne s'applique aux annexes d'une emprise au sol inférieure à ~~15~~25m².

e) Aucune prescription ne s'applique aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB9 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la conception de toute construction doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

***Rappel** : La hauteur (H) est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être mesurée en aval des constructions (hors exhaussement et affouillement).*

Dispositions générales applicables à la zone UB

a) La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 9 mètres avec un maximum de trois niveaux combles compris (R+2) ;

b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la voirie et dans le cas de contraintes techniques justifiées.

H : hauteur maximale de la construction du terrain naturel au faîtage

h : hauteur maximale de la construction du terrain naturel à l'égout du toit

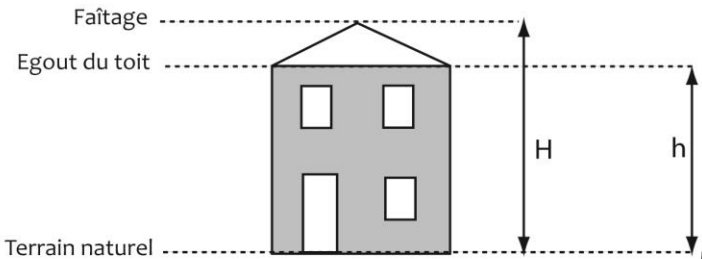


Illustration indicative

Dispositions particulières applicables au secteur UBa

La hauteur (H) des constructions ne peut excéder 12 mètres avec un maximum de quatre niveaux combles compris (R+3).

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

a) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier à modifier ou à reconstruire doit respecter une simplicité de volume afin d'en réduire l'impact dans le paysage. Ainsi, le projet doit tenir compte de la typologie des constructions pré-existantes en conservant les proportions, les implantations, l'unité de ton et tout autre spécificité des aspects extérieurs (couverture, enduit, menuiseries,…). Toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

b) Les ouvertures de façade et les percements se rapportant aux constructions autorisées sont admis à condition que la forme, la dimension, la couleur et le matériau utilisés s'intègrent à la composition initiale du bâtiment et ne portent pas atteinte à l'environnement

c) Toute construction, installation ou ouvrage à édifier, à modifier, ou à reconstruire doit tenir compte de la topographie existante en limitant au maximum les travaux de terrassement.

Dispositions applicables aux constructions et à leurs extensions destinées à l'habitation, ainsi qu'aux commerces et activités de services autorisés (hors équipements d'intérêt collectif et de services publics).

Couverture des constructions

a) Les matériaux de couverture et les éléments de structure de la toiture ainsi que leurs couleurs doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'utilisation de petites tuiles plates de terre cuite rouge brun, de tuiles mécaniques petits moules couleur terre cuite ou sombre, ~~ou d'ardoises naturelles de couleur sombre est recommandée~~. Les toitures de couleur ardoisée sont interdites.

b) L'utilisation de bardeaux bitumés, de plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, de tôle galvanisée, et de tôle bac acier de teinte claire est interdite.

c) A l'exception des abris de jardin et des vérandas, Les pentes de toiture doivent être comprises entre 35° et 50°. Les toitures à pente unique sont proscrites, sauf pour les extensions, les annexes adossées aux constructions existantes et les carports.

Façades des constructions

a) L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement harmonieux des façades (matériaux, encadrements des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade), ainsi que par un usage colorimétrique sobre approchant des tons beige et ocre.

b) Les façades doivent être réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnels.

c) Les parties maçonnées doivent être constituées de matériaux enduits ou de bardages.

d) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur d'une construction existante doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de ladite construction.

e) Dans le cadre du ravalement de tout ou partie d'une façade, les éléments de modénature (moulures, corniches, encadrement, etc.) doivent être préservés.

Ouvertures des constructions

a) La hauteur d'une fenêtre doit être ~~au moins égale à 1,5 fois sa largeur, avec une largeur maximale de 2,5 mètres. Ladite hauteur est calculée depuis le point bas de la baie, jusqu'au point culminant de l'ouverture~~ plus haute que large.

b) Des matériaux autres que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries traditionnelles et de

recourir à des couleurs sourdes se rapprochant des pigments naturels (beige, vert, marron, gris, bordeaux, brun,…). L'usage du blanc pur et de toute autre couleur réfléchissante est proscrit.

c) Les lucarnes ou fenêtre de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit et sont de préférence implantées dans la partie basse du toit ~~ou traversant~~ selon l'usage.

d) Les châssis de toits doivent être intégrés au pan de toiture sans sur-hauteur.

e) Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie et non visibles du domaine public.

Les annexes

a) Les bâtiments annexes aux constructions autorisées ~~pourront être traités différemment de~~ devront être traités en harmonie avec la construction principale ~~dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes~~. L'usage apparent du fibrociment, de la tôle galvanisée, de l'inox et de tout autre matériau brillant est proscrit.

b) La toiture des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m² pourra être à un seul versant si sa largeur ne dépasse pas 2 mètres et ~~s'il s'agit d'un appentis~~ si elles sont accolées à la construction principale.

Les éléments techniques

a) Les antennes et les antennes paraboliques doivent obligatoirement être installées sur le toit en surélévation. Leur couleur doit respecter l'unité de l'arrière-plan sur lequel elles sont installées. Dans la mesure du possible, l'installation visera à camoufler la présence du dispositif en question.

b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que toute autre installation similaire doivent être enterrées ou non visibles depuis le domaine public.

c) Les éléments des dispositifs concourant à la production d'énergies renouvelables doivent intégrer le paysage bâti de façon harmonieuse, ne pas porter atteinte aux façades des constructions pré-existantes et présenter toutes les garanties de sécurité pour le voisinage. Les panneaux solaires installés doivent s'intégrer à la teinte de la toiture, empêcher les effets de reflet et respecter le profil du toit. Ils doivent également être implantés au plus bas de la toiture.

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

e) Les climatiseurs doivent être implantés au sol sur socle béton et masqués par des végétaux.

Les clôtures

a) L'édification de clôtures en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique doit s'appuyer sur des couleurs sombres ou naturelles s'insérant harmonieusement aux paysages bâtis. L'usage de matériaux donnant un aspect provisoire est interdit.

b) Les clôtures édifiées en limite de l'espace public ou le long de voies ouvertes à la circulation publique ~~doivent être prioritairement végétalisées et respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre.~~ seront constituées :

- soit par un mur maçonné recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues- la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,50 m,
- soit par d'une grille ou d'un barreaudage vertical ou horizontal simple surmontant éventuellement un mur bahut (ce dernier n'excédant pas le 1/3 de la hauteur totale de la clôture), et pouvant être doublé d'une haie. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m,
- soit par une haie champêtre d'essences locales doublée éventuellement une clôture grillagée doublée - la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m.

c) Les clôtures édifiées entre deux propriétés en limites séparatives latérales et/ou de fond de parcelle doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres ~~et être d'un seul tenant~~.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

***Rappel* : Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.**

Dispositions générales applicables à la zone UB

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

b) Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

c) En cas de division foncière, les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

d) Un minimum de 2% du parc de stationnement ouvert au public doit être réservé aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m.

e) Le stationnement nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés aux usagers des deux roues motorisés ou non.

f) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales.

Dispositions particulières applicables au secteur UBa

Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé l'aménagement d'1 place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbuste est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction, y compris les aires de stationnement.

b) Tout espace libre doit être convenablement entretenu par le pétitionnaire, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

c) Pour tout projet d'aménagement paysager, l'utilisation d'essences arboricoles et floristiques locales est privilégiée afin de préserver la biodiversité et protéger les ressources en eau.

d) Les emprises situées en avant des constructions doivent être traitées en qualité d'espace vert ou d'agrément.

e) Les équipements techniques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal pour en limiter la perception depuis le domaine public.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB14 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Caractéristiques des accès au terrain

a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

d) Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

e) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

f) Les accès créés ou faisant l'objet de travaux doivent être conformes à la règlementation accessibilité. Ainsi, les cheminements piétons doivent présenter une largeur de minimale de 1m40 sans obstacle et les passages piétons doivent être conformes aux normes accessibilité.

Caractéristiques de la voirie desservant le terrain

a) La voirie accessible depuis le terrain doit présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.

c) Les saillies et débords sur l'espace public doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

ARTICLE UB15 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

a) Toute construction ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

b) En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par forage, captage ou puits conforme à la réglementation en vigueur ou par réserve d'eau satisfaisant aux normes sanitaires.

Assainissement des eaux usées domestiques

a) Conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe. A cet égard, le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.

b) L'assainissement interne des constructions ainsi que de toute extension de construction doivent être réalisés selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées doit respecter la réglementation en vigueur.

c) Dans le cas où l'assainissement collectif de la construction ou de l'installation autorisée n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation fixée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

d) Toute évacuation des eaux domestiques ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

a) Pour tout nouveau projet (construction, extension, rénovation, réhabilitation, ou reconstruction à l'identique), la commune demande à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

b) La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain,…). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

d) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales de toiture ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

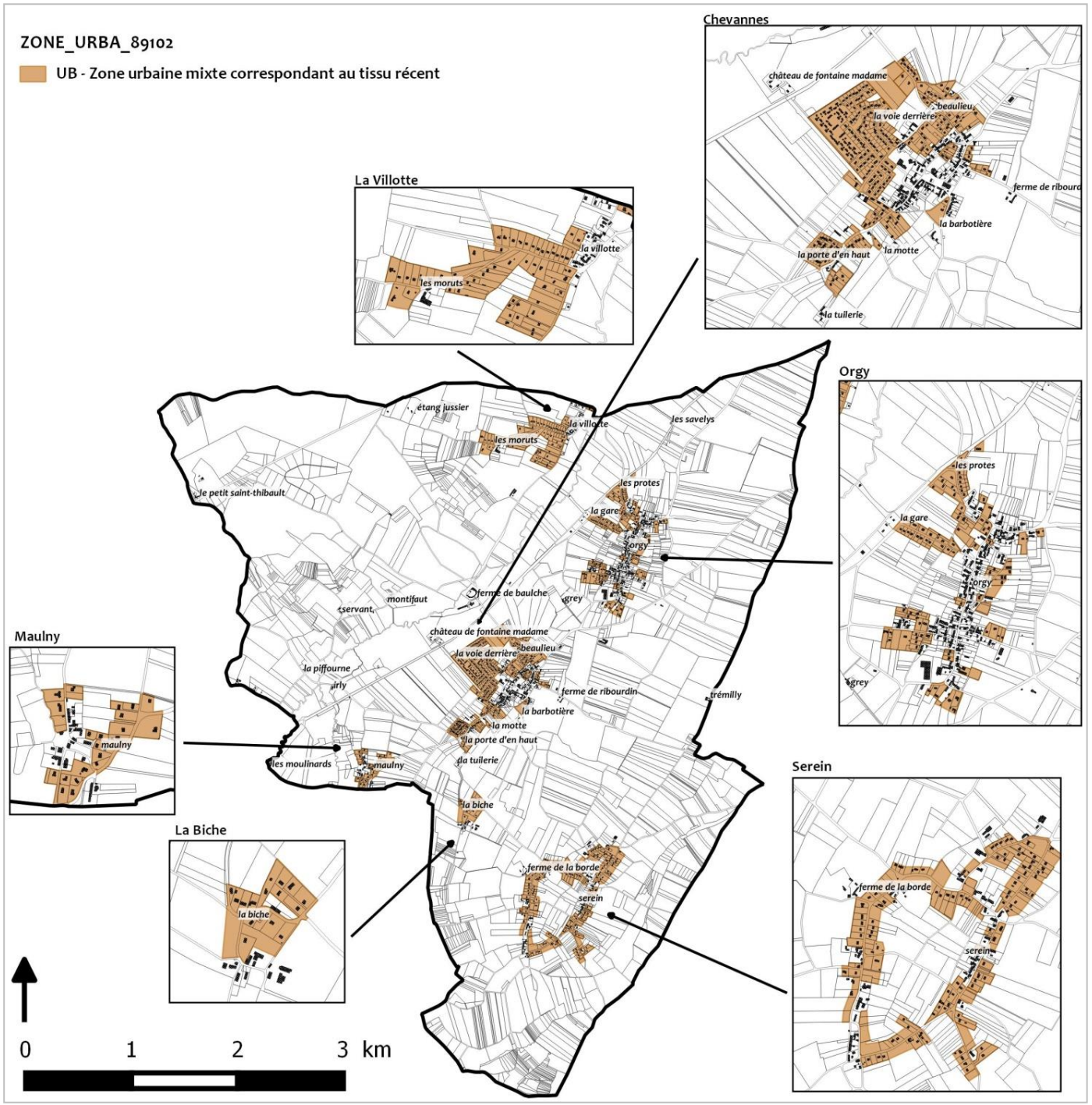
Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

a) Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

b) Les constructions sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, …) doivent être réalisées, de manière à pouvoir être raccordées au réseau lors de sa réalisation.


ZONE_URBA_89102
UB - Zone urbaine mixte correspondant au tissu récent
Chevannes
château de fontaine madame
beaulieu
la voie derrière
ferme de riboura
la barbotière
la porte d'en haut
la motte
la tuilerie
La Villotte
la villotte
les moruts
Orgy
les protes
la gare
orgy
grey
étang jussier
les savelys
le petit saint-thibault
montifaut
servant
ferme de baulche
la piffourne
irly
ferme de ribourdin
trémilly
les moulinards
maulny
la biche
ferme de la borde
serein
Maulny
La Biche
Serein
0
1
2
3 km