

Département de Loiret

COMMUNE DE PUISEAUX

Plan d'Occupation des Sols

DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU P.O.S. Délocalisation d'un Intermarché

REGLEMENT
(pages 8 à 11)

2.1

Date	Modifications / Observations
juin 2015	



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
Fax : 02.38.89.11.28
urbanisme@ecmo.fr

DOSSIER :
E05106

Ajout : vert

Retrait : rouge barré

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone du centre bourg et des équipements est destinée à recevoir à la fois des habitations individuelles groupées et éventuellement de petits immeubles collectifs ainsi que des activités artisanales, de commerce et de service. Le réseau d'assainissement existe sur la plus grande partie de cette zone.

Elle comprend un secteur UBa destiné à accueillir un supermarché et ses services annexes (parking, station de lavage, station essence etc...).

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

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (dans le périmètre de la ZPPAU).
3. Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres, sont soumis à autorisation.
4. Les divisions de logements existants sont soumis à permis de construire.
5. A l'intérieur du périmètre de la ZPPAU, les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles sont soumis à autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article UB 1 - Occupations et utilisation du sol admises

Sont admis :

- 2.1 - Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureaux ou services, garages collectifs, stationnement...) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB 2.
- 2.2 - Les lotissements.
- 2.3 - Les divisions de logements existants.
- 2.4 - Les extensions des équipements et installations existants ainsi que les équipements et installations liés aux loisirs et aux activités sportives et dont le programme reste en adéquation au site en zone Ubh.
- 2.5 - En secteur UBa, seules sont autorisées les constructions et installations à usage commercial.

Article UB 2 - Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- 2.1 - Les constructions et installations qui portent atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Ajout : vert

Retrait : rouge barré

~~2.2 — Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit entraînant des dangers ou 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.~~

2.3 - Les terrains de camping et de caravaning.

2.4 - Le stationnement des caravanes isolées au-delà de 3 mois.

2.5 - Les dépôts de caravanes.

2.6 - Les carrières.

2.7 - Les constructions et aménagements non visés au UB 1 pour le secteur UBh.

SECTION 2 - CONDITION DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée existante ou à créer.

En secteur UBa, aucune sortie n'est autorisée sur la route de Bromeilles.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

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.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Toute construction, y compris pour celle édifée en 2^{ème} rang, doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement (si celui-ci existe) en respectant ses caractéristiques

4.2.2 - Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations sont conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

4.2.3 - **Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. En cas d'impossibilité prouvée, le rejet devra être fait en débit limité et/ou différé avec l'accord du gestionnaire du réseau.**

4.3 - Electricité et Télécommunication

Tout raccordement devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Lorsque les réseaux publics sur lesquels se raccorde le projet sont en souterrain, l'extension des réseaux est réalisée en souterrain.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

5.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir au minimum 10 mètres de largeur de façade sur rue.

Ajout : vert

Retrait : rouge barré

5.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir une surface d'au moins 800 m². Cette surface est ramenée à 400 m² dans le cas de collectifs.

5.3 - En cas de non-raccordement du réseau d'assainissement, la superficie minimale est de 1000 m² pour l'unité foncière globale.

5.4 - Cet article ne s'applique pas pour les bâtiments annexes, les extensions du bâti existant ainsi que pour la reconstruction de bâtiment sinistré.

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction à usage d'habitation ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 m à partir de l'alignement des voies publiques.

Les constructions principales doivent être implantées en fonction des implantations voisines existantes. A cet effet, une implantation particulière pourra être imposée afin de maintenir ou prolonger la continuité urbaine.

A défaut, elles sont implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit à la marge de recul figuré sur le plan.

De ce cas, le traitement de la bande de terrain compris entre la façade et l'alignement est précisé.

Ces règles ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- Les équipements publics,
- Les annexes, garages,
- Les aménagements ou extensions de bâtiments existants,
- Les reconstructions après sinistre.

En secteur UBa, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit à 2 mètres minimum de l'alignement.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Elles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives si la longueur de façade sur voie du terrain est inférieure à 20 mètres.

7.2 - Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, elle doit être à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite quelle que soit la hauteur totale. Toutefois, une implantation déduite des constructions voisines peut être acceptée.

Pour les annexes de moins de 9 m², une implantation à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur prise à l'égout est tolérée en fond de parcelle.

7.3 - Dans le secteur 2 de la ZPPAU, une implantation particulière peut être autorisée ou imposée afin de maintenir ou prolonger la continuité urbaine.

7.4 - En secteur UBa, les constructions devront s'implanter au-delà des marges de recul figurant au plan de zonage.

Ajout : vert

~~Retrait : rouge barré~~

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de règle particulière

Article UB 9 - Emprise au sol

Pas de règle particulière

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - **Hormis en secteur UBa**, la hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit.

10.2 - Hauteur maximale

La hauteur des constructions individuelles ne doit excéder 5 mètres. Cette hauteur peut être portée à 7 mètres pour des opérations groupées ou pour des constructions adossées à une maison existante et à 10 m pour la maison de retraite.

Cependant, afin de permettre une meilleure adaptation avec le contexte environnant, la hauteur des constructions peut être déduite des constructions voisines, en minimum comme en maximum.

Cette règle ne s'applique pas pour des ouvrages d'utilité publique de faible emprise ou de grande hauteur ainsi que pour des installations diverses nécessaires au fonctionnement des sièges d'exploitation (séchoirs, silos...).

10.3 - Conformément aux dispositions de la ZPPAU, la hauteur des constructions nouvelles pourra être limitée dans les cônes de vue.

10.4 - En secteur UBa, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, groupes frigorifique, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Article UB 11 - Aspect extérieur

11.1 - L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit s'intégrer au site et à l'architecture environnante (article R.111.21 du code de l'urbanisme) et respecter les dispositions des articles 2 à 9 de la ZPPAU.

Dans le périmètre de la ZPPAU, les dispositions de l'article UA 11 s'appliquent.

11.2 - Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle devra être tel qu'il permette une bonne adaptation de la construction au terrain naturel. A cet effet, toute surélévation supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau général du sol environnant peut être interdite notamment dans le cas de terrain plat.

11.3 - Matériaux

11.3.1 - Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.

11.3.2 - Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance coloré du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Ajout : vert

~~Retrait : rouge barré~~

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé (le remplacer par un ton grège ou sable).

Les fenêtres sont plus hautes que larges.

Pour les annexes, l'usage de plaques de ciment pour les murs ou de tôles pour la toiture est toléré lorsqu'elles sont peintes ou enduites de façon à s'intégrer avec les constructions existantes.

Pour les hangars, l'usage de tôles peintes est toléré.

11.4 - Toitures

Cet article ne s'applique pas pour les constructions existantes non conformes.

Les toitures de toutes les constructions à usage d'habitation doivent avoir :

- Une pente de 40 °
- Une couverture en ardoise, en tuile ou en matériaux similaires présentant le même aspect général.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Cet article 11 ne s'applique pas pour les constructions vitrées sous réserve qu'elles s'intègrent en dimension et en pente de toiture avec l'environnement et le bâti existant.

11.5 - Antennes

Elles sont implantées de la manière la plus discrète possible.

Les antennes collectives sont obligatoires dans les lotissements de plus de 10 lots ou les résidences de plus de 10 logements.

11.6 - Clôtures

Les clôtures sur rue sont aussi simples et sobres que possible.

S'il est fait usage :

- De murs bahuts, leur hauteur ne devra pas être supérieure à 60 cm,
- De murs pleins en maçonnerie, ils auront une hauteur minimale de 1,60 mètres.

Les clôtures séparatives sont implantées sur limites. Elles peuvent être composées de grillage doublé de haies vives ou de mur enduit sur les deux faces. Les plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdites à l'exception des parties enterrées ne dépassant pas de plus de 25 cm du sol.

11.7 - En secteur UBa, seules les dispositions suivantes s'appliquent :

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être situé à plus de 0,80 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade ou du pignon sur rue.

Façades :

Les bardages en tôle non prélaquées sont interdits.

Pour la construction principale, les façades Sud et Ouest devront être de nuances foncées et de teinte verte ; les façades Est et Nord devront être de nuances claires à moyennes et de teintes blanc cassé, gris et/ou beige.

Ajout : vert

~~Retrait : rouge barré~~

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les extensions ou les façades vitrées.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Toitures

Les toitures à faible pente sont autorisées à condition qu'elles soient masquées par un acrotère.

Dans les autres cas, les toitures doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45° et seules l'ardoise, la tuile ardoisée, la tuile de ton rouge ou brun rouge, ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisés.

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les extensions vitrées.

Clôtures

- Les clôtures d'alignement :

Elles ne devront pas excéder 1.60 mètres de hauteur et devront être constituées soit :

- de grillage doublé d'une haie.
- D'un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

- Les clôtures sur limites séparatives :

Elles ne devront pas excéder 1.80 mètres de hauteur et devront être constituées de grillage doublé d'une haie.

Lorsque ces clôtures séparent l'activité commerciale d'une zone d'habitats, elles pourront prendre l'aspect de murs antibruits et avoir une hauteur de 2.50 maximum.

Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

Hormis en secteur UBa, il est exigé au minimum :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation une place par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum de une place par logement.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

En secteur UBa, il est exigé au minimum :

- 200 places de stationnement.
- Certaines de ces places devront être pourvues de bornes de recharge électrique.
- Un emplacement de stationnement pour les cycles devra être également prévu.

Article UB 13 - Espaces libres - Plantations

13.1 - Les surfaces libres de construction et notamment les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2 - Un plan d'aménagement du terrain comportant l'indication des plantations existantes maintenues, de celles supprimées et à créer, ainsi que le cas échéant des voies de circulation, cheminements

Ajout : vert

~~Retrait : rouge barré~~

piétons, aires de jeux, de stationnement créés, doit être joint à toute demande d'autorisation de construire, de lotir et de tous modes d'utilisation du sol.

13.3 -En secteur UBa, 20% du secteur devront être destinés à des espaces plantés et paysagers. A minima 50 arbres de hautes tiges devront être plantés et répartis sur l'ensemble du secteur.

La limite Ouest devra être particulièrement soignée notamment en privilégiant plusieurs strates arbustives (arbres de hautes tiges, arbustes, végétation basse).

Des essences locales devront être privilégiées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Possibilité maximales d'occupation du sol

Sans objet.

Article UB 15 - Dépassement du C.O .S.

Sans objet.