

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

<u>ZONE Ub</u>

- **Ub** : zone délimitant les secteurs d'urbanisation extérieurs aux remparts de SANCERRE, les villages d'AMIGNY, de CHAVIGNOL et une partie du secteur de FONTENAY et de ses abords.

Dans cette zone **Ub** on distingue deux sous zones :

- **Ubx** : zone de protection du captage

Dans ce secteur de protection de captage d'eau potable nommé **Ubx**, un arrêté préfectoral N° 2004.1.699 d 1^{er} juillet 2004 joint au présent règlement, fixe les règles de construction dans ce périmètre.

- **Ubz** : zone inondable dont les règles de constructibilité se superposent à celles de la zone de protection du captage d'eau potable

ARTICLE U1 : - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ub1

Sont interdits :

Dans le secteur Ubx : voir arrêté de captage joint (annexe 1)

Dans le secteur inondable Ubz : se conformer à l'arrêté de captage joint en annexe ainsi que:

*Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne serait pas nécessaire à la réalisation d'infrastructures publiques.

*Les activités nouvelles entreposant ou fabriquant des produits le stockage et la fabrication de produits dangereux ou polluants ne sont pas autorisées.

*Les parties de constructions aménagées sous le niveau du sol naturel (sous-sol, cave) sont interdites.

Dans le secteur Ub

*Les terrains de stationnement de caravanes.

*Les terrains de camping.

*Le dépôt de véhicules désaffectés et autres déchets de toute nature

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ub2

*Les constructions et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

*Les dépôts de matériaux divers liés à une activité professionnelle devront être masqués à la vue.

*Les installations classées, hormis les carrières, sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, si les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, sont compatibles avec le voisinage.

*Les constructions et installations à usage d'activités sont admises si elles sont compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

Conditions particulières au secteur inondable Ubz qui se superposent aux conditions du secteur de protection de la zone de captage :

*Les bâtiments utilisés pour le stockage et la fabrication de produits dangereux ou polluants ainsi que leurs extensions doivent être soumis à des prescriptions particulières tenant compte du caractère inondable du site d'implantation, telles que stockage dans des récipients étanches suffisamment lestés ou arrimés, ou situées au dessus de la cote des plus hautes eaux connues ; bon ancrage des citernes enterrées ; orifices de remplissage et débouchés de tuyaux d'événements au dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

*Les constructions nouvelles doivent être conçues et implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

*Les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autre que l'inondation sont autorisées, au delà des possibilités de construire prévues par les coefficients d'emprise au sol fixés à l'article 9 ci-après, sous réserve de réduire leur vulnérabilité, et de conserver une emprise au sol au plus, égale à celle du bâtiment préexistant.

ARTICLE U 3 – VOIRIE ET ACCES

Ub3

***Voirie :**

-Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3.50m

-Les voies doivent avoir les caractéristiques correspondant à leur utilisation

-Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme - *Toutefois, des voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées, à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3.50 m et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter.*

-Les voies et impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

***Accès :**

-Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

-Lorsque le terrain n'est pas directement desservi, son accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Ub4*****Eau :**

-Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

***Assainissement – Eaux usées :**

-Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
-Les installations non raccordables au réseau public ne sont autorisées que sous réserve de l'accord du maire sur le système de traitement et d'évacuation des effluents en attente d'un raccordement sur le réseau public de la commune. (voir étude d'assainissement)
-L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

***Assainissement – Eaux pluviales :**

-Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
-En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

***Electricité et télécommunication :**

-Des raccordements ensevelis sont imposés.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**Ub5**

*Néant

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**Ub6**

*Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées déjà construites à l'alignement;

*Les constructions non implantées à l'alignement doivent être en retrait de 5 m de celui-ci.

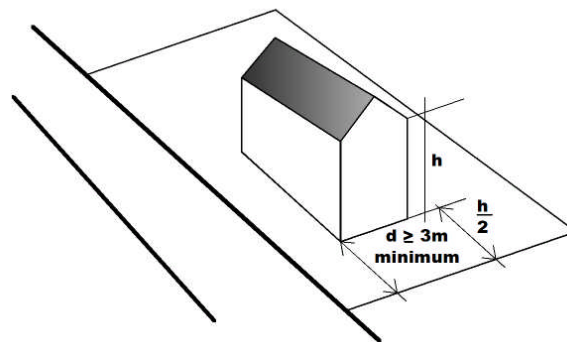
**Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain. Ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de construction groupées.*

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ub7

*Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative (sur une ou deux limites), soit en retrait.

*Lorsque le bâtiment à construire n'est pas implanté sur limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

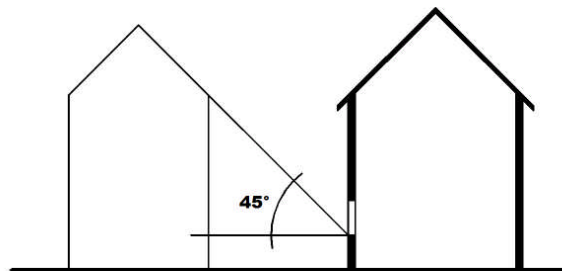


ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Ub8

*L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété, ne doit pas porter atteinte à la qualité du site environnant, bâti ou non.

*Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Ub9

*Néant.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ub10

*La hauteur des constructions de toute nature, à partir du niveau naturel du sol, est limitée à :
-10 m à l'égout du toit

*Pour les équipements publics il n'est pas fixé de hauteur maximum, mais le dépassement de 10 m de hauteur devra être justifié par une intégration dans le site du bâtiment.

*Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb de la cote moyenne de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

*Dans le couloir de ligne de transport d'énergie électrique, elle est limitée à 8m au faitage

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR

Ub11

*Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage. Ils doivent être adaptés à la pente du terrain, le cas échéant. Leur architecture doit être compatible avec l'architecture de la région.

*Les toitures terrasses ne sont admises que pour des constructions basses en rez-de-chaussée uniquement ne dépassant pas 3.50m.

*Les couvertures en tôles brillantes sont interdites.

*Les murs seront exécutés avec des matériaux traditionnels : les maçonneries enduites, les habillages en bardages bois, matériaux composites type vêtements sont à soumettre à l'avis de l'architecte conseil.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Ub12

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

*Pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente, il est imposé au minimum une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

**Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise, ou fait réaliser, lesdits emplacements.*

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Ub13

*Les arbres existants doivent être maintenus. Les arbres détruits à l'occasion des travaux d'aménagement ou de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

*Dans les lotissements, 10% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts collectifs lorsque la superficie du lotissement dépasse 10 000 m².

*Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées.

*Les dépôts doivent être masqués par un écran d'arbres.

ARTICLE U 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Ub14

*Le C.O.S. de la zone est de 1

*Le C.O.S. est ramené à 0.50 dans le cas de lotissement ou de groupe d'habitations intéressant une parcelle ou un groupe de parcelles d'une superficie supérieure à 20 000 m².

** Toutefois le dépassement du C.O.S est autorisé pour des raisons d'architecture dans les limites des règles imposées par les articles Ub1 à Ub13 pour les constructions à édifier sur des terrains situées :*

-à l'angle de deux voies

-entre deux voies distantes de moins de 15 m

-entre deux constructions existantes le long d'une voie pour atteindre la hauteur moyenne des constructions voisines, lorsque l'application des autres règles définies ci-dessus ne fait pas obstacle à l'édification d'une superficie de plancher supérieure à celle obtenue en application du P.L.U.

-pour des équipements collectifs publics ou privés liés à l'activité agricole ou vinicole.