

Département du Loiret

COMMUNE DE REBRECHIEN

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION

Suppression de la ZAC multisites "extension du centre et entrée Nord du Bourg"

REGLEMENT
(pièce n°2.2 du PLU)

2.3

Date	Modifications / Observations
juin 2019	



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

DOSSIER :
E06790

En rouge : mentions supprimées

En vert : mentions ajoutées

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère et destination de la zone UB

Il s'agit d'une zone d'extension du centre Bourg actuellement non équipée, ~~dont le périmètre se confond intégralement avec celui de la ZAC~~ intitulée « extension du centre et entrée nord du Bourg (secteur extension du centre) ».

La vocation de cette zone est d'accueillir de l'habitat et le cas échéant des activités tertiaires ou artisanales n'entraînant pas de nuisances pour l'habitation. L'échelle du bâti et des espaces publics, ainsi que l'architecture des bâtiments doivent être en harmonie avec le Bourg existant, tout en permettant une expression contemporaine.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1.1 Toute construction dans la zone « non aedificandi » figurée au plan de zonage.

1.2 Toute construction non conforme aux conditions de l'article UB2 ci-dessous.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

2.1 Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 2.1 du PLU) ~~et le schéma des zones constructibles, voiries et implantations obligatoires (pièce 3.4 du PLU), et le programme des constructions de la Z.A.C. « Extension du Centre et entrée Nord du Bourg (secteur Extension du Centre).~~

2.2 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou tertiaires et les équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation majoritaire d'habitat de la zone.

2.3 Sous réserve de leur bonne insertion urbaine et paysagère, les petits ouvrages de transport et de distribution d'énergies (électricité, réseaux de chaleur etc.....)

En rouge : mentions supprimées

En vert : mentions ajoutées

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

3.1 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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celle-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

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 nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

a) eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur le réseau d'égout public par des canalisations souterraines et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, excavation ou égouts pluviaux etc... est interdite.

b) eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. L'évacuation des eaux pluviales au réseau public ou vers des caniveaux, fossés etc... se fera selon les prescriptions des services compétents. Toute construction nouvelle à usage d'habitation disposant d'un espace extérieur devra être conçue de manière à permettre aux occupants d'installer un dispositif de récupération des eaux pluviales.

4.3 Electricité :

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

En rouge : mentions supprimées

En vert : mentions ajoutées

4.4 Télécommunications :

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

Article UB 5 : Surface minimale des terrains constructibles

~~Pas de règles particulières.~~

Sans objet.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées ~~selon les prescriptions du schéma des zones constructibles, voiries et implantations obligatoires de la Z.A.C. « extension du centre et entrée nord du bourg (secteur extension du centre) »~~ **à l'alignement. La continuité du front bâti pourra être partielle et dans ce cas être complétée par des murs pleins. Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.**

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

- **A l'alignement,**
- **Avec un retrait minimum de 1 mètre.**

Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement : ~~figuré au schéma des zones constructibles, voiries et implantations obligatoires de la Z.A.C. « extension du centre et entrée nord du bourg (secteur extension du centre) ».~~

7.1.1 Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

7.1.2 Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent s'en écarter d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de trois mètres. Exceptionnellement une implantation différente peut-être autorisée pour des constructions de faible hauteur intégrées dans une composition d'ensemble.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal :

En rouge : mentions supprimées

En vert : mentions ajoutées

Article UB 9 : Emprise au sol

Pas de règle particulière

Article UB 10 : Hauteur des constructions et installations

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou remblayé si un léger remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'au sommet de bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2 Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des constructions (articles UB 7, UB 8) la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10,50 mètres pour les bâtiments situés en façade de la route de Neuville-aux-Bois, et 9 mètres pour les autres zones constructibles.

Article UB 11 : Aspect extérieur

11.1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent P.L.U.

11.2 Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,50 mètre au dessus du niveau général du sol environnant tel que défini à l'article 10.1 et relevé au milieu de la façade.

11.3 Les sous sols sont interdits.

11.4 Matériaux et aspect des parois des constructions :

L'aspect, la teinte et la finition des matériaux apparents sur les façades devront être discrets et choisis par référence aux enduits à la chaux naturelle ou aux bardages bois de tradition dans la région.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées, notamment pour les vitrines, vérandas et constructions annexes, en vue de permettre une meilleure composition d'ensemble.

11.5 Matériaux et aspect des toitures :

Les constructions seront couvertes soit en ardoises naturelles ou matériaux similaires, soit en tuiles ou matériaux similaires, soit en matériaux industriels de valeur sombre. Les constructions doivent comporter **au moins** deux pentes d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour les bâtiments intégrés dans une composition d'ensemble, ainsi que pour les fenêtres de toit, dispositifs de captage d'énergie solaire, toitures de véranda, d'annexes ou de bâtiments non destinés à l'habitation, sous réserve de leur intégration dans un projet d'ensemble cohérent. Les parties non vitrées éventuellement réalisées en matériaux industriels devront être de teinte sombre et harmonisées avec celles de la toiture principale.

En rouge : mentions supprimées

En vert : mentions ajoutées

11.6 Dispositifs de captage d'énergies renouvelables :

Les bâtiments à usage de logements, d'activités ou d'équipements publics dont l'orientation le permet doivent pouvoir recevoir des dispositifs de captage d'énergie solaire intégrés à la toiture, soit au moment de la construction, soit ultérieurement ; Dans le cas où l'implantation de ces dispositifs n'est pas prévue à la construction, le projet devra faire apparaître les dispositions permettant leur implantation ultérieure avec le minimum de travaux et le minimum d'incidences sur l'aspect final de la toiture.

11.7 Les clôtures doivent être réalisées en matériaux sobres, simples et de teinte assortie aux matériaux de la construction principale (voir page 15).

Article UB 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

12.1 Il est exigé au minimum : ~~la réalisation des deux parcs publics de stationnement figurés au schéma des zones constructibles, voiries et implantations obligatoires de la ZAC « extension du centre et entrée nord du bourg (secteur extension du centre) », pour un total d'environ 25 places, et en outre :~~

- Pour les constructions à usage d'habitation collective, une place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum une moyenne de 1,5 place par logement.

- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher et pour les constructions à usage de bureaux, 60% de la surface totale de plancher.

- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

Article UB 13 : Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés

13.1 Les surfaces libres de constructions notamment les aires de stationnement doivent être plantées.

13.2 Dans la zone « non aedificandi », l'essentiel de la superficie devra être consacrée à un espace vert public laissant libre la vue vers la tour du château.

En rouge : mentions supprimées

En vert : mentions ajoutées

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

~~Le coefficient d'occupation du Sol est fixé à 0,6.~~

Sans objet

En rouge : mentions supprimées

En vert : mentions ajoutées

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Caractère et destination de la zone 1AU

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée située au nord de l'agglomération, et appelée à constituer une nouvelle entrée de Bourg. Le périmètre de la zone ~~1AU se confond intégralement avec celui de la Z.A.C.~~ **correspond au secteur intitulé** « extension du centre et entrée nord du Bourg (secteur entrée nord du Bourg) ».

La vocation de cette zone est d'accueillir de l'habitat et le cas échéant des activités tertiaires ou artisanales n'entraînant pas de nuisances pour l'habitation, et réalisés sur la base des critères du développement durable (orientations solaires, faibles consommations énergétiques, gestion de l'eau, des déchets, environnement sonore, déplacements doux...)

~~Elle comporte un secteur 1AUa appelé à constituer l'ossature fonctionnelle et paysagère du quartier (voirie, assainissement, bassin d'eaux pluviales, mail planté...)~~

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts et les installations classées incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, soit pour des raisons de commodité du voisinage, soit pour des raisons liées à la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.2 Les constructions à usage agricole.
- ~~1.3 Les lotissements à usage d'activités industrielles.~~
- 1.4 Les constructions et installations à usage industriel.**
- 1.5 Les caravanes isolées.
- 1.6 Les terrains de camping, de caravanes et d'habitations légères de loisirs.
- 1.7 Les carrières.
- 1.8 Les parcs d'attractions.

En rouge : mentions supprimées

En vert : mentions ajoutées

~~Dans le secteur 1AUa, sont interdites : Toutes les constructions, à l'exception de celles énumérées à l'article 1AU 2.5.~~

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions, et notamment sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 2-1 du PLU), ~~le schéma des zones constructibles, voiries et implantations obligatoires (pièce 3-5 du PLU) et le programme des constructions de la ZAC «extension du centre et entrée Nord du bourg» (secteur entrée nord du bourg) :~~

2.1 Les constructions à usage d'habitation.

2.2 Les constructions à usage d'activités artisanales ou tertiaires et les équipements publics, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

2.3 Les ouvrages de faible emprise et de hauteur totale inférieure à 3,50m destinés au fonctionnement des réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de chaleur ou de télécommunications, sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.

2.4 Exceptionnellement les ouvrages de faible emprise tels que les pylônes, mâts ou poteaux supportant des dispositifs de télécommunications, de transports ou de captage d'énergie, sous réserve qu'ils s'intègrent dans un projet d'ensemble et qu'ils ne soient pas susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage.

~~2.5 Dans le secteur 1AUa,~~

~~Les ouvrages de faible emprise et de hauteur totale inférieure à 3,50 mètres destinés au fonctionnement des réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz ou de télécommunications, et les jeux d'enfants ou les petits équipements de sports et loisirs en libre accès, sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère.~~

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 : Accès et voirie

3.1 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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

En rouge : mentions supprimées

En vert : mentions ajoutées

3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

Article 1AU 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 nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement :

a) eaux Usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur le réseau d'égouts publics par des canalisations souterraines et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, excavation ou égouts pluviaux, etc.... est interdite.

b) eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit pas jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux. L'évacuation des eaux pluviales au réseau public ou vers des caniveaux, fossés, noues, etc.... se fera selon les prescriptions des services compétents. Tout logement de trois pièces ou plus disposant d'un jardin devra être conçu de manière à permettre aux occupants d'installer un dispositif simple de récupération des eaux pluviales.

4.3 Electricité :

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

4.4 Télécommunication :

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

Article 1AU 5 : Surfaces minimum des terrains constructibles

~~Pas de règles particulières~~

Sans objet.

En rouge : mentions supprimées

En vert : mentions ajoutées

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées ~~selon les prescriptions du schéma des zones constructibles, voiries et implantations obligatoires de la Z.A.C. « extension du centre et entrée nord du bourg (secteur entrée nord du bourg) ».~~

- **Soit avec un retrait minimum de 5 mètres.**
- **Soit à l'alignement.**

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

- **A l'alignement,**
- **Avec un retrait minimum de 1 mètre.**

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être édifiées : ~~selon les indications figurées au schéma des zones constructibles, voiries et implantations obligatoires de la Z.A.C. « extension du centre et entrée nord du bourg (secteur entrée nord du bourg) ».~~

~~Dans les bandes constructibles figurées sur le schéma, les constructions doivent obligatoirement être implantées sur au moins~~ **soit sur** une limite séparative.

~~7.2 Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent s'en écarter d'une~~ **soit à une** distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de trois mètres. Exceptionnellement une implantation différente peut être autorisée pour des constructions de faible hauteur intégrées dans une composition d'ensemble.

~~7.3~~ **2** Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, ainsi que les ouvrages de transport et de distribution d'énergies ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie de bâtiment, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal :

En rouge : mentions supprimées

En vert : mentions ajoutées

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Pas de règle particulière

Article 1AU 10 : Hauteur des constructions et installations

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un léger remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2 Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des constructions (articles 1AU7, 1AU8), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

11.1 L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent P.L.U.

11.2 Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0.50 m au dessus du niveau général du sol environnant tel que défini à l'article 10.1 et relevé au milieu de la façade.

11.3 Les sous sols sont interdits,

11.4 Matériaux et aspect des parois des constructions :

L'aspect, la teinte et la finition des matériaux apparents sur les façades devront être discrets et choisis par référence aux enduits à la chaux naturelle ou aux bardages bois de tradition dans la région.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées, notamment pour les bâtiments intégrés dans une composition d'ensemble, ainsi que pour les vitrines, vérandas et construction annexes, en vue de permettre une meilleure composition d'ensemble.

~~11.5 Orientation des toitures :~~

~~L'orientation des toitures devra être conforme aux indications du schéma des zones constructibles, voiries et implantations obligatoires de la ZAC « extension du centre et entrée nord du bourg (secteur entrée nord du bourg).~~

11.6 Matériaux et aspects des toitures :

Les constructions seront couvertes soit en ardoises naturelles ou matériaux similaires, soit en tuiles ou matériaux similaires, soit en matériaux industriels durables de valeur sombre. Les constructions doivent comporter une ou deux pentes d'une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour les bâtiments intégrés dans une composition

En rouge : mentions supprimées

En vert : mentions ajoutées

d'ensemble, ainsi que pour les fenêtres de toit, dispositifs de captage d'énergie solaire, toitures de véranda, d'annexes ou de bâtiments non destinés à l'habitation, sous réserve de leur intégration dans un projet d'ensemble cohérent. Les parties non vitrées éventuellement réalisées en matériaux industriels devront être sombres et harmonisées avec celles de la toiture principale.

11.7 Dispositifs de captage d'énergies renouvelables :

~~Les logements et les constructions à usage d'activités ou d'équipements publics, devront pouvoir recevoir des dispositifs de captage d'énergie solaire, intégrés aux toitures, soit au moment de leur construction, soit ultérieurement. Dans le cas où l'implantation de ces dispositifs n'est pas faite à la construction, les dispositions architecturales permettant leur raccordement ultérieur avec le minimum de travaux et le minimum d'incidences sur l'aspect extérieur de la construction devront être prévues et présentées au stade du projet initial.~~

Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

11.8 Clôtures :

Les clôtures devront être réalisées en matériaux sobres, simples et de teinte assortie aux matériaux de la construction principale (~~voir page 15~~). **Les clôtures, en façade de rue, constituée d'éléments plans préfabriqués en béton, ajourés ou non fixés sur poteaux rainurés sont interdites.**

Article 1AU 12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes : il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une moyenne de 1,5 place par logement, dont une sur le terrain d'assiette de la ~~construction~~ **construction**.
- Pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de services, les stationnements correspondant aux besoins de ces activités.
- En outre, il est exigé la réalisation de dispositifs correspondant aux besoins de stationnement des 2 roues motorisés ou non, générés par la construction.

Rappel : les garages en sous-sol sont interdits.

Article 1AU 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

~~Toute demande de permis de construire doit être accompagnée d'un projet d'aménagement de la partie non bâtie de la parcelle.~~

13.1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

En rouge : mentions supprimées

En vert : mentions ajoutées

13.2 Les surfaces libres de constructions notamment les aires de stationnement doivent être plantées.

13.3 Les plantations d'arbres à enracinement puissant et consommateurs d'eau doivent être évitées à proximité des canalisations et dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.)~~

Sans objet.