

ZONE UBp

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant au centre historique de la commune (le bourg de Châteauneuf). Immédiatement constructible, cette zone d'une certaine densité est composée d'un bâti traditionnel aggloméré.

La zone indiquée p, indique que l'ensemble est repéré au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Dans la zone UBp, les démolitions sont soumises au permis de démolir

La zone UBp comprend un secteur UBpi identifiant un risque d'inondation. Concernant ce secteur, et en raison du risque de submersion dont il est l'objet, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule Risques de la DDT de la Loire, seront délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996)

Dans les zones urbaines, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue par délibération du Conseil Municipal du 12/07/11 et conformément au code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UBp, sauf stipulations contraires.

Article UBp 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions neuves à usage :
 - industriel,
 - agricole,
 - artisanale
- b) les installations classées pour la protection de l'environnement visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- c) le camping hors des terrains aménagés,
- d) l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs*.
- e) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*,
- f) l'ouverture de carrières*

Article UBp 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions à usage de piscines si elles sont liées à une construction existante ou autorisée sur le tènement considéré.
- b) les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- c) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ou collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- d) les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UBp 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès

- a) L'accès* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- b) En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :
- **la topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
 - **la préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
 - **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
 - **les possibilités d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Dans la mesure du possible, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UBp 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. En cas d'impossibilité de les traiter in situ, les rejets d'eaux pluviales devront être limités (débit de 5l/s).

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Réseaux secs : Electricité, téléphone, FTTH, et éclairage public ...

Les réseaux secs doivent obligatoirement être enfouis ou intégrés à la façade des constructions.

Article UBp 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UBp 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Règle d'implantation

Règle d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement* actuel ou futur soit avec un retrait n'excédant pas 3 mètres.

Les piscines (mesurées au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci dessous s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*

Article UBp 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins.

Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Les piscines (mesurées au bassin) s'implanteront avec un retrait de 2 mètres.

Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci dessous s'implanteront soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*,

Article UBp 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article UBp 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UBp 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* des constructions est fixée à 12 m.

Toutefois, cette hauteur graphique doit être minorée de 1,50 mètres, en présence de toitures terrasses admises pour des jonctions de volumes.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UBp 11

Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. L'équilibre déblais/remblais est à rechercher. Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les talus respecteront une pente de 3H/2V (3 horizontale pour 2 verticale) et la hauteur des murs de soutènement ne devra pas dépasser 1 m de haut. Si la différence de niveau à gérer est plus importante, leur hauteur sera fractionnée en talus et murets successifs. Le terrain régalié n'excédera pas 25%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes de garage.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

11-2 Aspect général des bâtiments.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

11-2-1 Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-2 Façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur). Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport au faîtage du bâtiment existant.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures concernant un garage, une remise ou une cave.

Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Dans ce cas, les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle. Dans ce cas, elles sont d'une coloration rouge homogène. Cette disposition n'exclue pas la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les tuiles peuvent également être translucides pour laisser passer la lumière dans une proportion de 10% maximum de la surface totale de la toiture.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant et la couleur des tuiles similaires à celles de la construction existante.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important ainsi que des volumes n'excédant pas 30 m² d'emprise au sol, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture ou par une toiture terrasse.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11-2-4 Equipements techniques

Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11-2-6 Clôtures

11-2-6-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes sans excéder 2,00 mètres (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant). Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- soit par des haies vives éventuellement doublées par un grillage ou une barrière. La hauteur totale n'excédera pas 2,00 mètres.

Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

11-2-6-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

11-2-7 Les Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partis du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements et entre autres les capteurs solaires ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation la moins visible depuis l'espace public.

Article UBp 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, **doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement** publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Article UBp 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager **comportant au moins un arbre par tranche de quatre places** de stationnement, réparti de façon homogène.

Article UBp 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.