

CHAPITRE 2 ZONE UB

⇒ Définition de la zone

Zone urbaine regroupant les extensions périphériques de Celles-sur-Aisne dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

⇒ Informations

- ✓ Cette zone est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation et Coulées de Boue _Vallée de l'Aisne entre Montign-Lengrain et Evergnicourt approuvé le 21 juillet 2008 (confère règlement et carte en annexe n°1 du présent document).
- ✓ Cette zone est soumise à un aléa moyen et fort de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel », annexé au présent règlement.

⇒ Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).

⇒ Emplacements réservés créés au sein de la zone UB :

N°	Superficie	Objet	Bénéficiaire
3	188 m2	Elargissement de la rue des Fouquerolles (2 mètres)	Commune de Celles-sur-Aisne
4	87 m2	Sécurisation de l'intersection rue des Fouquerolles_RD 925	Commune de Celles-sur-Aisne
5	159 m2	Elargissement de la rue du Champ Dumet (2 mètres)	Commune de Celles-sur-Aisne
6	110 m2	Elargissement de la ruelle des Monthuis et de la voie d'accès à l'entrée du cimetière (1.50 mètres)	Commune de Celles-sur-Aisne

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou autorisation
- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
- L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.

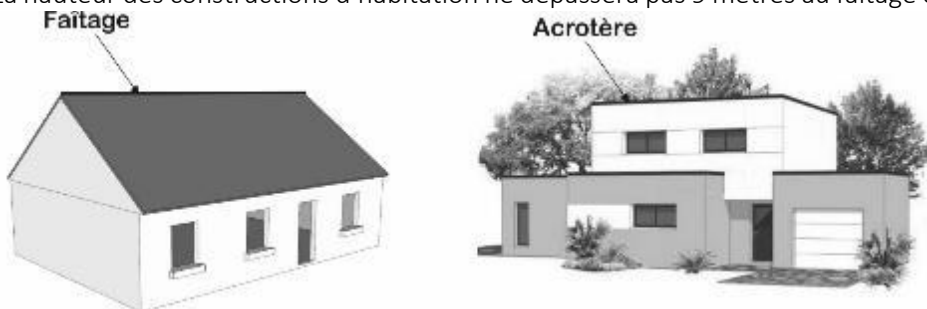
ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Non réglementé.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions d'habitation ne dépassera pas 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.



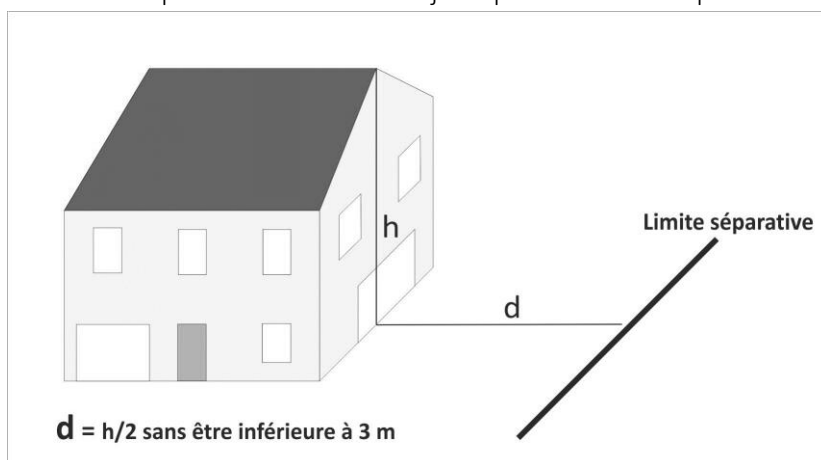
- La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.
- Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 10 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.
- Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :
 - o les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
 - o les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - o les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi ;
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UB 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UB 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives latérales de propriété, la distance



horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques

nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre deux constructions principales à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UB 7 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Dispositions générales

- Le permis ou la déclaration préalable peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des dispositions différentes seront permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore

pour les projets architecturaux atypiques s'insérant correctement dans leur environnement immédiat.

Toitures et couvertures

- Le type de matériau de couverture des constructions d'habitation doit être de l'ardoise ou de la tuile.
- Pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - ✓ les toitures et les murs végétalisés,
 - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables),
 - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.

Revêtements

- Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux sont autorisés : pierre de taille, moellon, appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les enduits et ou peinture devront respecter les teintes traditionnelles des parements anciens (pierre de taille, moellon). Les teintes criardes et fluorescentes sont interdites. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.
- Sont interdits l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

Ouvertures et menuiseries

- Pour les menuiseries extérieures, volets ou persiennes les couleurs criardes et fluorescentes sont interdites.

Les extensions

- Les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

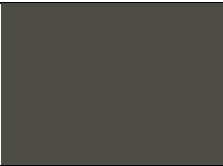
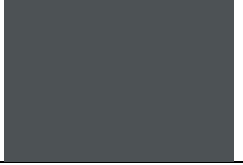
Les clôtures

- Sur rue, les clôtures seront constituées :
 - ✓ soit d'un mur plein de 2 mètres de hauteur maximum (en pierre de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique),
 - ✓ soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre, en pierre de taille ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique, surmonté ou non d'une grille; la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres. La plantation d'espèces invasives est interdite³.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.
- Les plaques béton sont interdites sur rue.

Bâtiments agricoles, bâtiments artisanaux et entrepôts

- Les teintes des bardages métalliques seront d'une tonalité se rapprochant des teintes suivantes :

			
RAL 1019 beige	RAL 5008 ardoise	RAL 7006 lauze	RAL 8024 brun bois
			
RAL 7006 lauze	RAL 8012 brun rouge	RAL 7032 gris silex	RAL 7015 gris graphite
			
RAL 6003 vert olive	RAL 6031 vert bronze	RAL 1014 beige	RAL 7001 gris argent

- Pour les bardages en bois, les teintes chêne doré, très claires ou jaunes sont interdites.
- Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...
- Les matériaux de couverture seront de teinte sombre.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Visible du domaine public, les dépôts de matériaux doivent être occultés par des plantations suffisamment denses et de hauteur appropriée.

ARTICLE UB 8 ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Sans objet pour la zone UB

³ Annexe n°2 : Liste des essences végétales préconisées et interdites

ARTICLE UB 9 PROPORTION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- Il devra être préservé au minimum 20 % de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

ARTICLE UB 10 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR.

- Pour les espaces verts et paysagers (privés ou publics), la plantation d'espèces invasives est interdite⁴.

ARTICLE UB 11 REGLES NECESSAIRES AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Non réglementé

ARTICLE UB 12 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Les chemins repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU doivent être conservés et maintenus en état perméable.

ARTICLE UB 13 OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT (VEHICULES MOTORISES, VELOS, VEHICULES ELECTRIQUES)

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé :
- Il est exigé :
 - ✓ Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum (garage compris). Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.
 - ✓ Constructions à usage d'activités, de commerce et/ou service : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher créée. Cette règle pouvant être modifiée soit en fonction du nombre de visiteurs attendus soit en fonction de l'effectif réel de l'établissement.

Section 3 - Équipement et réseaux
--

ARTICLE UB 14 CONDITIONS DE DESSERTE DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre

⁴ Annexe n°2 : Liste des essences végétales préconisées et interdites

le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...
- Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 15 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Eau potable

- Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Assainissement

- Eaux usées : Pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire.
- Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE UB 16 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT, ET PREVOIR LE CAS ECHEANT DES INSTALLATIONS DE COLLECTE, DE STOCKAGE VOIRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT.

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- Les eaux pluviales et de ruissellement issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau pluvial en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB 17 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.