

## **ZONE UB**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

**La zone UB** correspond à l'urbanisation résidentielle récente du bourg, hors centre-ancien, qui s'est développée de manière spontanée ou par le biais d'opérations d'aménagements (lotissements, opérations groupées).

Elle s'établit en auréole autour de centre ancien. Elle s'organise globalement à partir de la rue des Mailleries, de la rue de la Croix Saint Jean, de la rue du Moulin Moreau, de la rue de l'Arche, de la rue des Ouches et de la rue de la Fortinière.

La zone UB, tout en gardant sa vocation d'habitat, doit pouvoir accueillir des activités d'accompagnement (commerces, services, équipements publics, ...).

La trame urbaine se caractérise essentiellement par des densités et des hauteurs relativement basses, ainsi que par le retrait des constructions par rapport à la voirie et aux espaces publics.

Par ailleurs la trame bâtie de faible densité et l'absence de règle concernant la superficie minimale constructible des terrains laissent la possibilité d'une évolution du nombre de logement par division, en comblement des espaces libres existants.

Cette politique de renouvellement urbain concerne notamment les espaces suivants :

- la zone localisée entre le centre bourg et le futur pôle école/halle sportive
- le secteur des Chevalleraies,
- le secteur de la Fortinière.

La zone UB est concernée par le classement sonore de la RD938.

### Objectifs :

- Garder la typologie et le caractère résidentiel de ces quartiers.
- Permettre l'accueil de constructions par comblement des espaces libres existants
- Renforcer les équipements et services aux habitants.

La zone UB comprend un secteur, **le secteur UBa**, espace de transition entre l'urbain et le rural, où la superficie minimale de terrains constructibles est fixée à 1000m<sup>2</sup>.

### Mouvements de terrains

Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **Adaptations mineures :**

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

### **Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

### **Constructions détruites par sinistre :**

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

### **Réhabilitation des constructions :**

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

### **Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :**

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

### **Fouilles archéologiques :**

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

### **Constructions annexes :**

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

## **UB-ARTICLE 1 :** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de campings, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel et agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

## **UB-ARTICLE 2 :** **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :**

- De ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- De rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.
- Que les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées soient nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- De prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des ordures ménagères.
- Dans l'espace répertorié au titre de l'article L123-1-7 (parc localisé à proximité du cimetière), seuls sont autorisés les aménagements légers (cheminements, aires de jeux, aire de stationnement...).

#### *Rappels :*

- *Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.*
- *Les constructions exposés au bruit lié aux infrastructures de transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*

### **Dans le secteur UBa**

#### **Patrimoine végétal protégé au titre de l'article L 123-1 7 :**

- Dans l'espace localisé à proximité du cimetière, seuls sont autorisés les aménagements légers (cheminements, aires de stationnement...).
- Dans l'espace localisé en centre bourg derrière la boulangerie,
  - Les constructions à usage d'habitation
  - Les équipements publics
 sont autorisés à condition de protéger les éléments paysagers (10 arbres) indiqués sur le document graphique et de ne pas remettre en cause l'aspect général boisé du site.

### **UB-ARTICLE 3 :** **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Voirie**

- Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.
- Elles doivent participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.  
Elles doivent présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.
- Toute nouvelle voie publique ou privée doit avoir une largeur minimale d'emprise totale de 8 m.
- Une emprise inférieure peut être autorisée sur des voies ou sections de voies :
  - dans le cadre de voiries mixtes
  - et d'une manière générale en fonction du statut et de la hiérarchie de la voie (voie de desserte par exemple).

#### **2. Accès**

*Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles d'accès s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Dans tous les cas, la largeur de l'emprise du passage ou de la voie doit être au moins 3 mètres.
- Tout accès nouveau est interdit depuis le RD 938 et la RD 959.

- Les accès automobiles doivent être aménagés avec un retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport à la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Cette règle peut ne pas être appliquée :

- en cas d'impossibilité technique
- lorsque le parti d'aménagement le justifie.

### 3. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables.

## UB-ARTICLE 4 :

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### 1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

#### 2. Assainissement

##### Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

##### Eaux résiduelles industrielles

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

##### Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

##### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux prescriptions définies par le gestionnaire de l'exécutoire.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

#### 3. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux est obligatoire sauf impossibilité technique.

## UB-ARTICLE 5 :

### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- D'une manière générale, les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle et dans l'organisation urbaine existante.

- Il n'est pas fixé de superficie minimale à l'exception du secteur UBa.

- **Dans le secteur UBa**, la superficie minimale constructible est fixée à 1.000m<sup>2</sup>
- **Dans le secteur UBa**, en cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- **Dans le secteur UBa**  
La surface minimale ne s'applique pas :
  - s'il d'agit d'une opération de réhabilitation, reconstruction, restauration, extension ou changement d'affectation.
  - pour les constructions et installations nécessaires au service public.

**UB-ARTICLE 6 :**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Le recul est défini par rapport à l'emprise aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.
- Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

Les constructions principales doivent être implantées

- soit avec un recul minimal de 6 mètres.
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines. Dans ce cas, l'alignement avec la voie ou l'espace ouvert à la circulation générale doit être marqué par une clôture.

**Exceptions :**

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
  - pour tenir compte de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales,
  - dans le cas d'extension de bâtiments existants s'ils ne font pas saillis sur l'emprise publique.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

**UB-ARTICLE 7 :**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions autorisées dans la zone peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives ou éloignées de ces limites. Dans ce dernier cas, la distance minimale à respecter est de 3 mètres.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

## **UB-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

## **UB-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception des abris de jardin pour lesquels elle est de 10 m<sup>2</sup>

## **UB-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

- La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout général des toitures ne peut excéder 6 mètres (rez-de-chaussée plus un étage) et 10 mètres au faîtage.

Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

- La hauteur maximale des abris de jardin est de 3 mètres au faîtage.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - pour la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre
  - pour les constructions et installations d'intérêt général ou nécessaire au fonctionnement des services publics.

## **UB-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. Règle générale**

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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.

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

## **2. Règles particulières**

### **Façades**

Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.

### **Toitures**

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux.

Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :

- l'ardoise naturelle ou artificielle,
- la petite tuile plate de pays (70-75 au m<sup>2</sup>)
- la tuile d'aspect rigoureusement plat d'au moins 21-22 au m<sup>2</sup>.

Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie ou lorsqu'une contrainte technique l'impose, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (toitures terrasses ...).

Les panneaux solaires, les toitures végétalisées et autres structures et bardage en bois sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture.

### **Percements**

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large

Les lucarnes rampantes, les lucarnes dites "en chien assis" sont interdites.

Les houteaux ne pourront pas avoir plus de 60cm de côté.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, un parti différent peut être autorisé.

### **Couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

### **Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

**Restauration des bâtiments anciens**

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénatures, toitures, ouvertures...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son insertion dans le site.

**Clôtures**

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (perçements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) présent dans le centre ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.

Sur rue :

- Un mur d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Il pourra permettre d'incorporer des éléments tels que boîtes aux lettres, coffrets techniques.

- Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie d'une hauteur totale de 1,60 mètre privilégiant la grille

- Une grille, un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,60 mètre

- Une haie champêtre d'essences locales variées de moins de 2 mètres.

Sur limites séparatives :

- La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre.

- Le linéaire de clôture doit être constitué des mêmes matériaux (grille, grillage, lisse bois ou PVC).

**Annexes***Annexes attenantes à la construction principale*

Les toitures monopentes sont autorisées, leur pente pouvant être inférieure à 40° mais d'un minimum de 21°.

*Annexes non attenantes à la construction principale*

Elles devront comporter une toiture à deux pans.

Les matériaux utilisés (couvertures, façade) doivent être en cohérence avec ceux utilisés pour l'habitation principale.

L'utilisation du bac acier est autorisés (la teinte ardoise doit être privilégiée).

**Vérandas**

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment principal (volume, matériaux).

**Abris de jardins**

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

Les toitures en bac acier de couleur ardoise sont autorisées.

*Rappels : ils doivent avoir une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup>.*

**UB-ARTICLE 12 :**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.
- Le nombre de places de stationnement minimum pour une construction à usage d'habitat est de :
  - 2 places
  - 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat, d'activités ou d'équipements, le stationnement des deux roues doit être prévu et correspondre à la destination et à la taille du projet. Ils doivent être facilement accessibles. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.
- Pour les établissements commerciaux de plus de 100m<sup>2</sup>, les hôtels, les restaurants, les bureaux publics ou privés, les activités tertiaires ou artisanales, un nombre suffisant de stationnements pour qu'aucun véhicule utilitaire ne manœuvre sur la voie publique.
- Si pour des raisons de configuration parcellaire et bâtie, l'aménagement de l'aire de stationnement est impossible, le constructeur devra réaliser ou participer (comme prévu à l'article L421-3 du code de l'urbanisme) à la réalisation du nombre de places exigées sur un autre terrain dans un rayon de moins de 200 mètres.

**UB-ARTICLE 13 :**  
**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Dans l'espace localisé à proximité du cimetière, l'ambiance végétale et aérée doit être préservée.

Dans l'espace localisé en centre bourg derrière la boulangerie, les éléments paysagers (10 arbres) indiqués sur le document graphique sont protégés en raison de leur qualité paysagère et environnementale.  
Les arbres qui seraient amenés à disparaître doivent être replantés.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager.

Tout dépôt à l'air libre visible depuis l'espace public est interdit.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Les aires de stationnement et les aires nécessaires au traitement des eaux pluviales (bassin, zone d'écoulement...) doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial de plus de 10 lots, 10 % de la superficie de l'opération doit être traitée en espaces vert.

Les travaux, non soumis à autorisation, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable (article R421-23 du Code de l'Urbanisme).

*Rappel :*

- *Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.*
- *Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.*

**UB-ARTICLE 14 :**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (cos)**

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6 à l'exception du secteur UBa.
- Dans le secteur UBa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.