

## CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### *Caractère de la zone UB*

#### **Identification :**

*La zone UB* correspond tout d'abord aux extensions récentes du bourg organisées principalement au sud-est du centre-bourg (quartier du Val de l'Indre) et à l'ouest (rue G. Courteline).

Mais elle intègre également, à l'écart de l'agglomération proprement dite, des hameaux s'étant développés à partir de noyaux anciens d'urbanisation (les Hélas, l'Isle Thimé, la Chaussée, Marray, la Brémonderie, le Petit Luain, le Haut Luain, Fosse Noue, Monchenin, la Champeigne) ou l'extension urbaine linéaire du Gué Raide.

La forme urbaine est beaucoup moins figée que dans la zone UA (implantation des constructions plus variée), la densité et la hauteur des constructions plus faible.

Un *secteur UBb* est créé pour les hameaux de Fosse Noue, Monchenin et la Champeigne au sein desquels l'identité du bâti ancien est très forte.

Cette zone est également à vocation mixte, regroupant habitat, équipement, activités artisanales, commerce.

Cette zone est partiellement bordée par la RN 143, il convient donc de tenir compte des nuisances liées à cet axe et des questions de sécurité liées aux accès.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement dans certains secteurs.

Pour les hameaux de l'Isle Thimée, le Petit Luain, le Haut Luain, Fosse Noue, Monchenin et une partie de la Champeigne le Zonage d'Assainissement prévoit la réalisation d'un assainissement collectif.

En revanche, un *secteur UBa* est créé pour les hameaux de la Chaussée / le Gué Raide, la Croix-Rouge, Marray et la Brémonderie qui resteront assainis par des dispositifs autonomes, ainsi qu'un *sous-secteur UBba* pour la partie ouest du hameau de la Champeigne qui restera également en assainissement autonome.

Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation dans le secteur la Chaussée - l'Isle Thimée.

#### **Destination :**

Cette zone, destinée à l'habitat et aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit participer à la structuration urbaine de la commune en permettant la poursuite du développement du bourg.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Ces espaces composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone visent à obtenir, par l'implantation et la volumétrie des constructions, une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

Cette zone étant bordée par la RN 143 des dispositions particulières sont prises en ce qui concerne l'implantation des constructions et l'accès aux terrains.

***Dans le secteur UBa et le sous-secteur UBba***, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

***Dans le secteur UBb***, afin de préserver l'identité bâtie, les matériaux de couvertures autorisés sont identiques à ceux de la zone UA.

## ***Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

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

#### **Expression de la règle :**

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UAB2.

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

- **Sous réserve :**
  - *dans l'ensemble de la zone, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,*
  - *dans l'ensemble de la zone, 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,*
  - *pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame zone inondable figurant au Règlement - Document graphique), de respecter les dispositions réglementaires pouvant être imposées par l'autorité compétente,*
- **sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :**
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
  - Les lotissements.
  - Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service.
  - Les constructions à usage d'activité artisanale.
  - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
  - Les constructions à usage de stationnement.
  - Les aires de stationnement.
  - Les reconstructions à l'identique après sinistre.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

## ***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

### **ARTICLE UB 3      ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

##### **Définition :**

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

##### **Expression de la règle :**

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

**En outre, la création d'accès automobile sur la RN 143 est interdite.**

#### **2 - Voirie :**

##### **Définition :**

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

##### **Expression de la règle :**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UB 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

***Dans le secteur UBa et le sous-secteur UBba***, conformément au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées à titre définitif d'un dispositif

d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

***Dans le reste de la zone UB***, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur ce réseau collectif.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit être subordonné à la réalisation d'un prétraitement ou d'un traitement approprié.

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### **3 - Réseaux divers :**

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

***Dans le secteur UBa, le sous-secteur UBba et pour les terrains situés dans la zone UB qui ne sont pas encore desservis par le réseau collectif d'assainissement***, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur.

***Dans le reste de la zone UB***, cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 30 mètres de l'axe de la RN 143.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

Dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux

usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

## **ARTICLE UB 7      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

### **Exceptions :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9      EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10      HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en nombre de niveaux, est calculée à partir du niveau le plus proche du terrain naturel initial ou de la rue (le niveau d'un sous-sol enterré ou semi-enterré n'est pas pris en compte).

### **Expression de la règle :**

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faîtage avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Lorsque la pente du terrain est supérieure à 12%, cette hauteur maximale est portée à 10 mètres avec un maximum de 3 niveaux (rez-de-jardin + rez-de-chaussée + combles).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 8 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

### **Exceptions :**

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

## **ARTICLE UB 11    ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine, architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

### **2. Adaptation au sol.**

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel

Si la pente du terrain est inférieure à 5%, le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.

### **3. Façades.**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales avec un enduit à pierres vues.

Pour les annexes et les abris de jardin, sont également autorisés les bardages bois.

Pour les bâtiments à usage d'activités, sont également autorisés les bardages bois couleur naturelle sous réserve d'être teintés foncés, ainsi que les bardages métalliques de teinte similaire à celle des enduits traditionnels.

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, etc.).

#### **4. Toiture.**

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple ...) ou des pentes différentes de celles autorisées pourront être admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible,
- sur des parties limitées de bâtiments (auvent, véranda, appentis, ...).

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, les toitures doivent avoir une pente minimale de 20°.

Pour la couverture, seuls sont autorisés, pour toutes les constructions, les matériaux suivants :

- la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité minimale suivante : 20 tuiles minimum au m<sup>2</sup>\*,
- l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

*\* Dans l'ensemble de la zone UB pour les restaurations de constructions anciennes, et également dans le secteur UBb et le sous-secteur UBba pour les constructions neuves, la densité minimale est portée à 65 tuiles au m<sup>2</sup>.*

Les couvertures des annexes, abris de jardin et bâtiments d'activités doivent être de teinte similaire aux deux matériaux précités (ardoise ou tuile).

#### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture sont interdits côté rue.

#### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'entourent (enduit des façades, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) : tons pastels (blanc cassé, crème, beige, gris, gris-bleu), blanc.

Des coloris foncés (bleu, vert, rouge sang de bœuf) peuvent être utilisés ponctuellement pour les portes d'entrée et plus généralement pour la totalité des ouvertures d'une façade si la surface peinte reste limitée.

Les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle sous réserve d'être teintée foncée.



## **7. Vérandas.**

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

## **8. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

- *Clôtures en bordure du domaine public :*

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté d'une grille, de lisses, d'un baraudage ou d'un grillage. L'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 mètre,
- soit d'un grillage sur piquets métalliques fins ou poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les murs doivent être :

- recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région ),
- en moellons de pierres locales avec un enduit à pierres vues.

- *Clôtures sur les autres limites séparatives :*

Elles doivent être d'une hauteur maximale de 2 mètres.

## **ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT**

### **Expression de la règle :**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Pour le logement, les aires de stationnement seront réalisées selon les normes suivantes :

- 1 place de stationnement par logement de type 1, 2 pièces
- 2 places de stationnement par logement de type 3 pièces et plus

## **ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

**ARTICLE UB 14**    **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.