

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UB correspond à la zone urbaine moins dense et de caractère plus résidentiel que la zone UA. Des activités sans nuisances et des commerces peuvent également y être implantés.

Les constructions sont implantées spontanément ou bien organisées en lotissements ou groupements d'habitations.

■ Objectif recherché

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux.

Ainsi, le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain, une qualification et une valorisation des espaces publics.

Une bonne intégration d'éventuels équipements publics doit également être envisagée.

Section I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE UB 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, est supérieure à deux mètres,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning,
- Les activités industrielles de toute nature,
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars,
- Les bâtiments d'exploitations agricoles, etc.

ARTICLE UB 2 LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à conditions :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, boulangerie, chaufferie...)
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- L'extension, la modification, ou la transformation des installations classées existantes sont autorisées à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances ;
 - que les installations nouvelles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.

- Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un droit de passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.

Dans tous les cas, la largeur d'emprise sera d'au moins 4 mètres.

Les accès sur les RD sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

3.2 Voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont amenées à supporter.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans la mesure du possible, dans leur partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, après avis favorable des services compétents et conformément à la législation en vigueur.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type

séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.
Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord écrit du futur gestionnaire des réseaux, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement par gravitation au réseau public en respectant ses caractéristiques.
En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, des dispositions provisoires pourront être prises, sous réserve qu'elles permettent les raccordements au réseau futur.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluies est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conforme aux règles en vigueur.

4.4 Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants :

- éclairage public et alimentation en basse et moyenne tension,
- téléphone ou télédistribution éventuelle.

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation automobile.

Si l'environnement le justifie, des extensions légères et limitées d'un logement existant telles que véranda, jardin d'hiver (à l'exclusion des

garages) peuvent être admises en deçà de la limite de recul, sous réserve d'une bonne intégration par rapport aux voies et à la topographie du site.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

***Rappel :** Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.*

Les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives que :

- lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit,
- au droit des bâtiments voisins et des murs en bon état implantés sur cette limite, à la condition que les constructions soient de hauteurs sensiblement équivalentes,
- lorsqu'elles s'insèrent dans un ensemble de bâtiments en bon état.

Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres. Si l'environnement le permet, cette marge peut être réduite à 2 mètres.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites par ailleurs les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone tels que les relais hertziens, les antennes, les pylônes...

10.1 Définition

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'au faîtage. Ne sont pas

pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

10.2 Hauteur absolue

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 13 mètres au faîtage, ni comporter de façade dont la hauteur maximale excéderait 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

11.2 Les façades et murs

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teinte naturelles correspondant aux sables utilisés localement traditionnellement.

Les bardages métalliques ou fibres ciment ainsi que le parement en pierre éclatée en opus sont interdits.

Les teintes feront référence au nuancier du Maine-et-Loire. D'une manière générale, les teintes trop vives sont toujours à proscrire.

11.3 Les toitures et couvertures

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.

L'ardoise naturelle rectangulaire doit être utilisée en couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes.

La teinte des ardoises naturelles sera bleu schiste.

Les toitures et couvertures des constructions nouvelles à usage d'habitation, devront présenter une pente minimale de 37°.

Pour les annexes, une pente moindre pourra être autorisée.

11.4 Les matériaux

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

11.5 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

11.6 Les menuiseries

La teinte des menuiseries devra faire référence au nuancier joint en annexe du présent règlement.

Le blanc et le ton "bois naturel" sont interdits.

11.7 Les clôtures

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain.

Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un muret plein ou d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie dont la couleur et la matière devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain,
- d'un grillage métallique ou plastifié ton vert accompagné d'une haie vive constituée de végétaux locaux,
- d'une haie vive, à condition qu'elle ne se compose pas de persistants tels que thuyas et lauriers, excepté lorsque cette haie est plantée le long d'une limite séparative.

La haie doit être plantée en retrait d'au moins 50 cm des limites séparatives ou sur la limite séparative en cas de clôture mitoyenne.

- de panneaux de bois ou matériaux de même aspect et couleur que le bois.

Le revêtement des clôtures opaques doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades de constructions auxquelles elles se raccordent.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

12.1 - Dispositions générales

1°) Pour les logements :

- 1,25 place par logement en immeuble collectif,
- 2 places par logement en construction individuelle.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.

2°) Pour les commerces et bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,

3°) Pour les autres locaux (activités, enseignement, équipements) :

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

12.2 - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

En cas de reconstruction après sinistre, il n'est exigé que le nombre de places disponibles avant celui-ci.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m² de la superficie de ces espaces.

Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.