

REGLEMENT DE LA ZONE UB**Caractère de la zone UB**

Cette zone recouvre les extensions, récentes ou non, développées en étoile depuis le centre bourg, ainsi que le hameau du Boulay.

Elle regroupe les terrains qui sont immédiatement constructibles et desservis par les équipements publics existants.

Elle comporte un secteur UB ℓ réservé aux équipements de sports et de loisirs.

Elle se distingue de la zone UA par une densité nettement plus faible et une implantation du bâti souvent différente, notamment pour le bâti récent, comme au lotissement de Champonceau.

La maison située à l'angle de la rue de Glatigny et de l'impasse de Bardy a été localisée sur le plan de zonage, conformément aux recommandations de l'étude d'environnement pour sa qualité architecturale et urbaine, comme élément du patrimoine communal, ainsi que les croix de chemins présentes dans la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**

- 1) En application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 2) En application de l'article R 421-12, l'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux.
- 3) Les installations et travaux divers sont soumis aux autorisations prévues aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour des raisons de santé, sécurité ou salubrité publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux établissements classés existants dans la zone.
- 1.2. Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain de la zone.
- 1.3. Les dépôts de matériel non enclos et visibles depuis l'espace public.
- 1.4. Les parcs d'attraction d'installation permanente.
- 1.5. En secteur Ub_z, toute construction ou installation autres que celles destinées au sport et au loisir.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Sont admis :

- 2.1.1. Les constructions de quelque destination que ce soit (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, exploitations agricoles, bureaux services, stationnement...) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB 1.
- 2.1.2. Les opérations d'aménagement.
- 2.1.3. Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement :

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées individuellement, par un dispositif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu receveur, sur la base d'une étude spécifique.

Cette dernière sera jointe à la demande d'autorisation d'assainissement qui sera déposée en mairie en même temps que la demande de permis de construire.

En l'absence de réseau spécifique, les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain.

4.3. Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4. Télécommunications - Télédistribution :

Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

- 5.1. En l'absence de réseau public d'évacuation des eaux usées, la surface minimale de terrain exigée pour toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement autonome est de 1.000 m².

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement pour tout ou partie ou avec un retrait de 5,00 m minimum de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.
- 6.2. Cette règle générale ne s'applique pas si la construction projetée se trouve dans le prolongement de constructions existantes implantées différemment, si la configuration du parcellaire rend impossible une telle implantation, ou s'il s'agit de la reconstruction après sinistre de bâti non conforme à la présente règle.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou en retrait.
- 7.2. Lorsque la construction est implantée en retrait de la limite séparative, tout point de celle-ci doit être à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport à la limite, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilations ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.
- 7.3. Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes, en cas de reconstruction après sinistre, ou pour les extensions du bâti existant non conforme.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Article UB 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

10.1. Hauteur maximale :

Outre la limitation de hauteur résultant de l'implantation des bâtiments (article UA 7), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres maximum au faitage. Cette hauteur maximale peut cependant être dépassée pour des installations diverses de faible emprise telles que silos, séchoirs... ainsi que pour les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur.

Article UB 11 - Aspect extérieur

- 11.1. L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de 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 la construction par son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.2. Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans la continuité des formes générales des groupements anciens. Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Les enduits à pierres vues sont autorisés sur les murs de clôture, les pignons aveugles, les annexes ou les réhabilitations de bâtiments dont les façades étaient à l'origine traitées comme tel.

Pour la couleur des enduits de façade ainsi que celle des menuiseries extérieures, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'architecture traditionnelle de la région. Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé (le remplacer par un ton grège ou sable).

Les toitures des constructions nouvelles présentant des formes architecturales traditionnelles en référence au bâti ancien seront à deux versants avec une pente comprise entre 40 et 45°. Une pente plus faible et une toiture à un seul versant peuvent être admises pour les annexes, vérandas, appentis...

Les matériaux de couverture utilisés seront de la petite tuile de pays en terre cuite, de l'ardoise naturelle, ou des matériaux similaires présentant le même aspect général.

Dans le cas de couverture en tuiles, les faîtages seront à crêtes et embarrures, les tuiles à rabat en rives sont interdites.

Les clôtures doivent être sobres et pensées dans la continuité de celles auxquelles elles font suite. Sur rue, elles pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m en pierre de pays enduite (enduit plein ou à pierres vues) ou tout autre matériau revêtu d'un enduit, ou d'un muret surmonté d'une grille ou d'éléments en bois, ...

Le même dispositif sera utilisé pour les autres clôtures, ou remplacé par un grillage et/ou une haie vive. Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux sont interdites. Seules peuvent être admises les parties enterrées ne dépassant pas 0,30 m du sol.

11.3. Dans le respect de l'application de l'article R 111-21, des règles particulières pourront être admises dans les cas suivants :

- projet présentant des formes architecturales non traditionnelles, sous réserve de la prise en compte d'une insertion harmonieuse dans le contexte environnant.
- équipement public
- reconstruction en cas de sinistre.
- intervention sur bâti non conforme aux dispositions ci-dessus.
- équipement collectif, nécessitant, par sa fonction, une forme architecturale spécifique (église, gymnase, château d'eau ...).
- les équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

11.4. Éléments du Patrimoine et réhabilitation du bâti ancien

Les réhabilitations du bâti existant et les restaurations et éventuelles modifications des constructions existantes situées dans le périmètre de protection modifié ou repérées au plan et figurant en annexe devront être réalisées dans le respect du bâti, des matériaux et des mises en oeuvre traditionnels.

La réhabilitation des immeubles anciens doit être réalisée dans le respect de l'authenticité, de la sobriété, et de l'architecture originelle des immeubles.

- Les murs en maçonnerie :

La mise à nu et le rejointoiement de matériaux non destinés à apparaître (tels que moellons, parpaings ou linteaux bois en retrait) est proscrite.

Seuls les murs de clôture, les pignons aveugles ou les annexes rustiques peuvent être enduits à léger pierres vues.

A l'inverse, les pierres de taille d'entourage de baies et de chaînes d'angles doivent rester apparentes. A défaut de pierre, les entourages et corniches moulurés réalisés en brique ou en plâtre gros extérieur doivent être conservés et restaurés.

Les enduits seront traditionnels à base de mortier de chaux naturelle de teinte beige venant à fleur des pierres de taille d'encadrement, serrés à la taloche puis brossés ou épongés.

- Les ouvertures :

Les percements doivent être plus hauts que larges (soit 1 x 1,5 environ) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent être en bois. Le métal peut être mise en oeuvre suivant la situation du projet.

Les menuiseries doivent être peintes dans des teintes traditionnelles telles que les gris colorés, blanc cassé de beige, les portes seront de préférence de teinte foncée. Les vernis et lasures sur bois ou bois laissé apparent sont exclus.

La ferronnerie sera traitée simplement en barreaudage vertical de préférence.

Les volets doivent être d'un modèle battant, sans aucune écharpe en Z.

Les fenêtres doivent être d'un modèle à 4 ou 6 carreaux, suivant leur taille, avec petits bois horizontaux assemblés.

- Les toitures.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40 et 45°, une pente plus faible étant possible pour les vérandas, appentis, etc... Les débords en rive ne sont pas admis.

On conservera (et on visera à restituer) le matériau de couverture originel (telle la petite tuile plate de pays). Le matériau de couverture doit être de la petite tuile de pays (terre cuite), de l'ardoise naturelle 32 x 22 posée au crochet teinté ou au clou, ou de l'ardoise artificielle format rectangulaire 40 x 24 maximum. Noues et arêtières doivent être fermés (pas de zinguerie apparente).

Le faitage doit être en zinc ou le cas échéant en tuiles demi-rondes de terre cuite et scellées à crête et embarrures au mortier de chaux naturelle de ton beige. Les rives des tuiles sont tranchées/scellées (sans tuiles à rabat).

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les lucarnes seront placées à l'aplomb du mur de façade.

Les châssis de toiture ne doivent pas être visibles du domaine public et sont par conséquent à réaliser en règle générale en façade arrière. Ils doivent être encastrés et de dimension maximale 78 x 98.

Les cheminées doivent être réalisées en briques simples, massives et bien proportionnées. On fera en sorte que tous les éléments techniques : paraboles, capteurs solaires, etc.. soient placés hors vue du domaine public.

Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

- 12.1. Sans préjudice des dispositions de l'article L 123.2.1. du Code de l'urbanisme (retenues par la loi 98.657 du 29 Juillet 1998) qui stipule notamment qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par bâtiment affecté au logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé au minimum deux places pour tout logement neuf créé. Pour les activités diverses (artisans, commerces, etc ...), il est exigé un nombre d'emplacements suffisant pour assurer le stationnement des voitures du personnel, de service et des visiteurs.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

- 13.1. Les espaces boisés classés sont soumis à l'application de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.
- 13.2. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les plus beaux sujets.
- 13.3. Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain libre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le C.O.S. est fixé à 0,4.