

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Identification :

La zone UB correspond aux extensions récentes du bourg de Coron caractérisées par une forme urbaine moins figée et une densité plus faible que le centre-bourg ancien.

Elle est suffisamment équipée pour desservir les constructions envisagées.

Cette zone à vocation principale d'habitat regroupe également des équipements publics, des commerces et des services, des activités artisanales compatibles avec la proximité d'habitat.

Un secteur UBd est créé au niveau du secteur de Farineau où l'urbanisation est plus lâche qu'ailleurs en vue de préserver le caractère originel de l'urbanisation de ce site.

Cette zone est concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelée phénomène de retrait / gonflement des argiles.

Il est donc conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

La zone UB, destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone UB visent à obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

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

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières.

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone UB, sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB1, sous réserve :

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité,

en outre :

- pour les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux existants, de comporter des dispositions susceptibles de réduire les nuisances au voisinage et d'améliorer l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement ;
- pour les établissements artisanaux nouveaux, d'être liés à la vie quotidienne du bourg, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage et que leur aspect soit compatible avec le caractère de la zone ;
- pour les aires de dépôt et de stockage à l'air libre, d'être liées à une activité autorisée dans la zone et d'être localisées et aménagées de façon à n'être visibles ni des voies ni des terrains voisins ;
- pour les affouillements et exhaussements du sol, d'être commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;
- *pour les terrains concernés par l'existence d'une entité archéologique recensée*, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels doivent être aménagés de telle sorte à ne présenter qu'un seul débouché automobile sur voie.

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

L'emprise totale d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être adaptée au trafic qu'elle supportera.

ARTICLE UB 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

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 produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, 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 :

Sauf en cas d'impossibilité technique, les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité, etc.) doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur UBd, la superficie minimale des terrains constructibles est de 1 700 m².

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 :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul de 2 mètres, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées à moins de 2 m de l'alignement, parallèlement à la voie, dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

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, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 10 m².

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, ces dispositions ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

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, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UB 8

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Expression de la règle :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres, sauf :

- pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 6 mètres, pour lesquelles la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant ;
- pour les équipements collectifs.

Les constructions annexes ne doivent pas excéder 3 m à l'égout de toiture et 4.50 m au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

ARTICLE UB 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités.

Le permis de construire peut être refusé 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 ; les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, ...).

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (panneaux solaires photovoltaïques, architecture bioclimatique, ...), sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement justifiée.

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originelles du bâtiment : éléments de modénature (encadrements, corniches, chaînes d'angles ...), rythme et proportion des ouvertures, matériaux et coloris des façades, lucarnes, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain. Le choix de l'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

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, etc.) est interdit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux ...) ne devront pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton ocré, gris ocré ou sable) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

A défaut d'enduits, les moellons de schiste doivent faire l'objet d'une finition « à pierre vue » (sans creux). Des pierres de taille (granit, tuffeau ou brique) peuvent agrémenter les façades en appareillage (chaînages d'angle, encadrements de baies, bandeaux, corniches).

En outre, les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sont autorisés pour toutes les constructions, à condition soit d'être laissés en teinte naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia), soit de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin), soit de recevoir une finition lasure respectant le nuancier du Maine-et-Loire.

L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que pour les constructions à usage d'activités artisanales ; ceux-ci devront être de teinte foncée mat ou de la teinte des enduits traditionnels dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², il n'est pas fixé de règle particulière, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et d'être non visible depuis la voie. Si ces annexes sont visibles depuis la voie, elles doivent respecter les mêmes règles que les autres constructions.

Les ouvertures créées dans la façade doivent respecter l'harmonie de la façade.

4. Toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées, la couverture doit être en tuile canal (tige de botte ou similaire) de tons rouge. Pour les annexes non accolées et abris de jardin d'une emprise au sol de plus de 10 m², la couverture doit être en tuile canal ou d'un matériau d'aspect similaire. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux toitures terrasses. En outre, dans le cadre d'une restauration à l'identique, l'emploi du matériau d'origine est autorisé (ardoise ou tuile mécanique à emboîtement).

Pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², il n'est pas fixé de règle particulière, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Les toitures sont :

- Soit à deux pans minimum. Pour les toitures couvertes en tuile canal ou matériaux d'aspect similaire, la pente moyenne prise entre le faîtage et la gouttière doit être comprise entre 15° et 30°.

- Soit des toitures terrasses non accessibles.

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

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 ou 3 pans et

reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Les châssis de toiture, panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture s'ils sont du côté du domaine public.

Pour les autres bâtiments autorisés dans la zone, la couverture doit être en tuile canal ou matériau d'aspect similaire, ou de teinte grise et d'aspect mat sans reflets.

5. Menuiseries.

Le matériau qu'il est conseillé d'employer pour les menuiseries et les portails est le bois peint ou lasuré, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux environnants.

En outre, la pose de volets roulants n'est autorisée que si les coffres ne sont pas apparents et ne sont pas en saillie sur les façades.

Cependant, dans le cadre d'une rénovation, il est préconisé que les coffres de volets roulants ne soient pas en saillie sur les façades.

6. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture sur voie est édifiée :

Elle doit être constituée :

- soit d'un mur soit en pierres apparentes (schiste) jointoyées au mortier de chaux faisant l'objet d'une finition à « pierre vue », soit en maçonnerie (parpaings ou briques creuses) recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur maximale de 1 mètre,
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, en pierres apparentes (schiste) jointoyées au mortier de chaux faisant l'objet d'une finition à « pierre vue », ou en maçonnerie (parpaings ou briques creuses) recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale, surmonté d'une grille ou de lisses,
- soit d'un grillage sur piquet métallique fin, doublé d'une haie composée d'essences variées en mélange ; un pied de mur d'une hauteur maximale de 0.30 mètre en maçonnerie enduite est autorisé.

La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 1.60 mètre.

D'autres matériaux sont autorisés à condition de respecter les constructions existantes et de s'intégrer dans l'environnement (dans tous les cas les palissades en brande sont interdites).

Si une clôture en limite séparative est édifiée :

La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres.

La pose de plaques béton préfabriquées n'est autorisée en soubassement que sur une hauteur maximale de 0,30 mètre.

Dans le cas particulier d'une clôture édifiée en limite avec une zone A ou une zone N, elle doit impérativement être constituée d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux bois doublé d'une haie composée d'essences variées en mélange. La pose de plaques béton préfabriquées est autorisée en soubassement sur une hauteur maximale de 0,30 mètre.

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.

La norme minimale suivante doit être respectée pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle ou collective, à l'exception des

logements locatifs financés au moyen de prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise. En outre, il est requis une place de stationnement pour 4 lits en maison de retraite.

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

1 - Espaces libres et plantations :

Les dépôts à l'air libre (matériaux, tas de bois), les annexes ainsi que les cuves ou citernes qui ne seraient pas enterrées doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées intégrant des feuillages persistants) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour huit places.

2 - Élément de paysage à protéger :

Les haies identifiées au document graphique 3.b comme constituant un élément de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès ...) à condition de compenser les arrachages par des replantations sur un linéaire équivalent.

3 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Définition :

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Expression de la règle :

Le C.O.S. est fixé à 0.5, à l'exclusion des commerces et des équipements collectifs.

En application de l'article L. 123-1-1 du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. défini ci-dessus ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.