

CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ub

Le **secteur Ub** est un secteur urbain d'extensions récentes destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Une partie de cette zone est concernée par un périmètre de renouvellement urbain au titre du L. 123-2, une réglementation particulière s'y applique

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles d'élevage
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable
- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.
- Les constructions à usage d'activités industrielles
- Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois
- Les éoliennes

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- L'extension, la création ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la loi sur l'environnement sous réserve :
 - que soient mises en œuvre 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 ou dangers éventuels.
 - qu'elle correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, comme par exemple droguerie, boulangerie, laverie poste de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou station service, chaufferie...

Les bâtiments d'activités artisanales dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.

- Les dépendances non liées à une habitation existante dans la limite de 50 m² de surface hors œuvre brute (SHOB)
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 18 mars 2003 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

Terrains inscrits dans le périmètre de renouvellement urbain (application du L.123-2) (Cailloton)

Les terrains inscrits sur le plan de zonage dans le périmètre de renouvellement urbain font l'objet d'une réglementation spécifique :

Seules sont autorisées l'adaptation, la réfection, le changement d'affectation et l'extension limitée dans les conditions suivantes :

- 30% de l'emprise au sol pour l'extension des bâtiments à usage d'habitation
- 40 m² de l'emprise au sol existante pour les activités
- Les annexes et de dépendances sont autorisées dans la limite de 25 m² d'emprise au sol.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur minimum des accès est de 3.00m.

3.2 – Voiries

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. La largeur des voies devra être adaptée au type de circulation et d'usage correspondant à leur destination.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

ARTICLE Ub 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement conformément au zonage d'assainissement en vigueur. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Dans le cas de mise en place d'assainissement autonome, l'évacuation des eaux en sortie des dispositifs de traitement devra être située à 20 cm minimum au-dessus du fil d'eau des fossés.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Les réseaux électriques et de télécommunication. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

En Ub, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. La taille de la parcelle devra permettre de réaliser le dispositif d'assainissement individuel lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3.00 m par rapport à la limite d'emprise publique et un recul de 5.00m minimum au droit de l'entrée du garage.

Toutefois, d'autres implantations sont autorisées :

- Si elles s'inscrivent dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent
- si elles permettent une meilleure continuité avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- S'il s'agit d'une extension de bâtiment ne respectant pas ses règles sous réserve de ne pas aggraver la situation existante
- si la construction est implantée le long d'un espace public non ouvert à la circulation automobile (voie, cyclable, piétonne, parc,) ou situé à l'angle de deux voies : dans ce cas, une implantation à l'alignement de la voie de moindre importance peut éventuellement être autorisée.
- Lorsqu'il s'agit d'équipement public ou d'intérêt collectif

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent généralement être édifiées :
 - soit d'une limite à l'autre,
 - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
 - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

- Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 50% de la surface du terrain concerné par la construction.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux par tranche de 20m de façade.

- La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 6.00.m à l'égout du toit, ou l'acrotère des toitures terrasses.
 - Toutefois un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour des bâtiments implantés sur des terrains dont la pente est supérieure à 10%, ou dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, ou dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes.
 - La hauteur maximale des annexes et dépendances ne peut excéder 3.50m à l'égout du toit ou l'acrotère des toitures terrasses.
-
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt publics ni aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

1) Aspect général :

- Constructions à usage d'habitation - Rénovations et aménagements des constructions anciennes

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment.

Les extensions de ces bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume et s'intégrer parfaitement à l'environnement bâti et paysager.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante

soit

- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

Les principes de réhabilitation devront intégrer les principes définis dans la Charte de qualité architecturale établie sur la commune (document joint en annexe).

- Constructions à usage d'habitation - Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire)

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

- Constructions à usage d'activités

- Les constructions et installations nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.
- Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect). Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

2) Toiture :

- Pour les toitures traditionnelles, la ligne de faitage devra être constituée en tuiles demi-rondes, la toiture sera constituée de tuiles demi-rondes pouvant éventuellement reposer sur des tuiles plates. L'utilisation de tuiles mécaniques pourra être tolérée.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

- Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés notamment pour les toitures « cintrés ». Si des châssis de toit sont prévus, ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.
- Les toitures terrasses sont admises sous réserve qu'elle s'intègrent à leur environnement bâti.
- L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).
- D'autres techniques (pente, matériaux, ...) peuvent être admises pour les immeubles collectifs, les bâtiments d'activités, pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant.
- La pose de panneaux solaires est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes, sous réserve d'être intégré dans l'épaisseur du toit et de s'intégrer dans l'environnement paysager.
- Les toitures des abris de jardin, annexe et dépendances devront s'harmoniser avec la construction principale

3) Façades :

- Le ravalement des façades en pierres de pays doit être réalisé en enduit à la chaux (l'utilisation d'enduit ciment est interdite). Les techniques et finitions d'enduits devront être adaptées aux caractéristiques du bâtiment et de l'environnement : enduit « plein », rejointoiement, ou enduit à pierre vue.
- Les façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique.
- En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place
- Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise » ou château.
- L'utilisation du bois en bardage ainsi que des matériaux tels que zinc, bois, verre, ... pourra être admise sous réserve d'une parfaite intégration dans le contexte architectural et paysager.
- Le traitement des dépendances, annexes et abris de jardin devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.
- Les couleurs choisies seront claires, dans la gamme du nuancier du CAUE Maine et Loire ou du nuancier de la Charte de qualité architecturale établie sur la commune (document joint en annexe). Elles sont à disposition en mairie.
- Les couleurs vives sont prohibées,

4) Ouvertures :

- Les menuiseries aux couleurs vives et incongrues sont prohibées, les couleurs seront définies dans la gamme du nuancier du CAUE Maine et Loire ou du nuancier de la Charte de qualité architecturale.

5) Clôtures :

Les clôtures devront présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

Seront autorisées :

- En limite séparative avec les voies communales principales

→ Un muret en pierre ou en parpaings enduit des deux côtés d'une hauteur de 1,20m maximum ;

→ Une grille ou un grillage d'une hauteur de 1,20m maximum, doublé ou non d'une haie bocagère ;

▪ En limite séparative avec des espaces verts publics, les voies et accès secondaires :

→ Soit un mur en parpaings enduits d'une hauteur de 1,20m maximum surmonté d'un claustra bois ou plastique, d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas une hauteur de 1,80m, avec au maximum 2/3 de la surface maçonnée de la longueur ;

→ Soit une grille ou un grillage rigide d'une hauteur maximale de 1,80m, doublée d'une haie bocagère ;

▪ En limite séparative privative

→ Soit un mur en pierre ou en parpaings enduits des deux côtés d'une hauteur maximale de 1,80m ;

→ Soit une grille ou un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m doublée ou non d'une haie bocagère ;

Une hauteur différente peut être autorisée pour les piliers encadrant les portails et portillons.

Les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect.

6) Éléments divers :

▪ Les vérandas sont autorisés sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

▪ Les équipements de stockage de produits énergétiques (citerne de fuel, gaz, ...) liés à une habitation doivent être dissimulés soit en les enterrant, en les implantant à l'intérieur d'un bâtiment ou en proposant un écran végétal suffisamment épais.

7) Architecture contemporaine et écologique :

Il peut être dérogé aux règles précédentes dans les cas suivants :

- Constructions contemporaines qui se distinguent par leur caractère architectural
- Mode de construction axé sur la prise en compte de l'environnement (**maisons bois, toiture terrasse végétalisée ou non, panneaux solaires...**)

Ces exceptions ne sont autorisées que sous réserve de s'intégrer parfaitement dans leur environnement bâti et paysager

ARTICLE Ub 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300 m.

- Pour les logements, il est exigé un minimum de :
 - 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) pour les constructions neuves et les changements d'affectation
 - 1 place par logement pour les créations de logements réalisées dans le cadre de divisions de logements existants
- Pour les activités, il est exigé un minimum de :
 - 1 place par chambre pour les hôtels
 - 2 places pour 10m² de salle pour les restaurants
 - pour les autres activités, le nombre de places créées devra répondre aux besoins spécifiques à chaque type d'activité (stationnement du personnel, des véhicules de société....)

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.421.3 et R.332.17 à 24 du Code de l'Urbanisme).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'un équipement public dans la mesure où, dans un rayon de 300m, la collectivité dispose d'un nombre de places suffisant tant sur le domaine public que privé de la collectivité.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; il devra d'autre part être prévu :

- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.
- la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement dans les aires de stationnement comportant plus de 10 places.

Les délaissés doivent impérativement être traités en espace vert.

Il est exigé que 10% au minimum de la surface d'une opération d'aménagement de plus de 1 ha soit traité en espace vert.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet