

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone UB** est une zone urbaine équipée constituant l'extension de l'agglomération.

Elle accueille des constructions à usage d'habitation, groupées ou non ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat.

La zone UB compte un sous-secteur :

- **la zone UBa** couvrant les parties de la zone UB non desservies par le réseau d'assainissement collectif.

Une partie de la zone UB est couverte par les périmètres de protection des Monuments Historiques (manoir des Grignons, église de Morannes). A l'intérieur de ce périmètre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.

L'ensemble de la zone UB est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone UB, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol (*cf. fiche jointe dans la partie « Annexes »*).

■ 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 parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les activités industrielles de toute nature et leurs extensions,
- Les bâtiments d'exploitations agricoles.

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

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux établissements d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone,
- Les dépôts de véhicules directement liés à une activité de garage existante ou autorisée dans la zone,
- Les installations et travaux divers y compris ceux soumis à la réglementation sur les installations classées :
 - correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - ne présentant pas de risque pour le voisinage,
 - sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'artisanat non classé, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...).
- Les clôtures implantées en limite du domaine public à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conforme aux règles de l'article 11.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU 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 voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation...

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. 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.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

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

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite. Le raccordement d'eaux non domestiques au réseau d'eaux usées doit faire l'objet d'une convention de raccordement.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UBa :

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une étude de filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. Le dispositif retenu doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables dans le secteur UBa :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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 sont édifiées au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.

Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

Dans le cadre d'une étude ou d'une opération d'ensemble de 5 habitations ou plus ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, un recul différent peut être autorisé.

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 peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales de 3 mètres minimum soient réservées.

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

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

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

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

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

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.

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental

(édifice culturel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale.

De la même manière, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou sociaux et aux installations sportives.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

10.3 Hauteur relative

Sans objet

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2 Façades et murs

La teinte des enduits (maçonnerie ou bois) doit être en harmonie avec le milieu environnant et faire référence au nuancier du Maine-et-Loire.

11.3 Toitures et couvertures

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, l'utilisation de l'ardoise est obligatoire.

Toutefois, dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couvertes en tuile, l'usage de la tuile peut être autorisé.

La teinte des matériaux de couverture devra faire référence au nuancier du Maine-et-Loire.

La toiture-terrasse est autorisée.

11.4 Matériaux

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

L'utilisation de bardages métalliques est interdite sauf pour les abris de jardin dès lors que ces bardages sont non brillants.

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, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

11.6 Clôtures

Pour les groupements d'habitations et les lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis joint à la demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir.

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.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.

11.7 Capteurs solaires et technologies de production d'énergie

L'implantation de panneaux solaires et de technologies de production d'énergie est autorisée.

La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- *Pour les constructions à usage d'habitation*, il est exigé au moins une place de stationnement par logement
- *Pour les autres constructions et installations*, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les lotissements et groupes d'habitation de plus de 3 logements devront comprendre des espaces verts d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du terrain.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. n'est pas réglementé.