

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### *Caractère de la zone UB*

##### **Identification :**

*La zone UB* correspond aux extensions récentes du bourg ainsi qu'aux hameaux anciens de Sauné, le Haut-Sauné, le Bas-Sauné, les Mazières, Treillebois, la Grézille – Sourches, Hilay et la Basse Banlée.

Dans l'ensemble de la zone UB, la forme urbaine est beaucoup moins figée que dans la zone UA avec une implantation des constructions par rapport à la voie plus variée (alignement ou retrait).

Cette zone est à vocation mixte, regroupant habitat, équipement, activités artisanales et agricoles.

Un *secteur UBha* est créé pour les hameaux afin de tenir compte de l'unité bâtie existante (bâti ancien) et de favoriser une urbanisation de plus faible densité (définition d'une superficie minimale de terrain).

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception des secteurs de hameaux UBha et de quelques secteurs dans le bourg non desservis par le réseau collectif d'assainissement pour lesquels le zonage d'assainissement prévoit le maintien en zone d'assainissement non collectif. Ces derniers sont identifiés par un secteur UBa.

*Cette zone est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines.*

*La connaissance du risque n'étant pas exhaustive, le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et garantir la solidité des projets, notamment au moyen d'une étude géologique.*

##### **Destination :**

Cette zone, destinée à l'habitat et aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit participer à la structuration urbaine de la commune en permettant la poursuite du développement du bourg et des hameaux.

##### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Ces espaces composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone visent à obtenir, par l'implantation et la volumétrie des constructions, une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

*Dans le secteur UBha*, la superficie minimale requise pour qu'un terrain soit constructible est de 1200m<sup>2</sup> et des dispositions particulières sont édictées en matière de matériau de construction afin de préserver l'identité bâtie des hameaux.

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

### **ARTICLE UB 1                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UB 2.**

### **ARTICLE UB 2                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Rappels :**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### **II Expression de la règle :**

- **Sous réserve :**
  - **dans l'ensemble de la zone UB**, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
  - **dans l'ensemble de la zone UB**, de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- **ne sont admises dans le secteur UBha que les occupations et utilisations du sol suivantes**
  - Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être implantées à 100 mètres de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature et leurs annexes.
  - Les lotissements.
  - Les constructions à usage d'activité artisanale ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
  - Les constructions et installations à usage d'activité agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitation
  - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
  - Les constructions à usage de stationnement et les parcs de stationnement.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs,...).
- **ne sont admises dans le secteur UBa et le reste de la zone UB que les occupations et utilisations du sol suivantes**
  - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
  - Les lotissements.
  - Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service, d'entrepôt commercial.
  - Les constructions à usage d'activité artisanale ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
  - L'extension des activités agricoles déjà implantées dans la zone (par extension de bâtiments existants ou création de bâtiments nouveaux), sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitation.
  - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
  - Les constructions à usage de stationnement et les parcs de stationnement.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs,...).

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE UB 3**            **ACCES ET VOIRIE**

*Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.*

**En outre**, l'emprise totale d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être adaptée au trafic qu'elle supportera sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

### **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 le requiert.

#### **2 - Assainissement :**

*Eaux usées :*

*Dans les secteurs UBa et UBha*, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

*Dans le reste de la zone UB*, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

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 nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ; la construction devra être ensuite directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci aura été réalisé.

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

*Eaux pluviales :*

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, 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 :**

Les branchements et réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

### **ARTICLE UB 5**            **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

*Dans le secteur UBha*, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit être au minimum de 1 200 m<sup>2</sup>.

*Dans le secteur UBa et 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 autres voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces autres voies.

### **Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension d'une construction existante implantée en retrait de l'alignement.

Dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.

*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, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité. Elle peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes.*

### **ARTICLE UB 7**

### **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **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 le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

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, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes pour un motif d'ordre technique.

### **ARTICLE UB 8**

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 9**

### **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition :**

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

*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.*

#### **Expression de la règle :**

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres soit 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

#### **Exceptions :**

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements collectifs.

## **ARTICLE UB 11**

## **ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

**La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.**

**Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).**

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine, d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques ou d'une extension d'un bâtiment ne respectant pas les dispositions du P.L.U., certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture 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, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

### **2. Adaptation au sol.**

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

*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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)\*,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales (tuffeau ou grison),
- les bardages bois de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre dans des tons respectant le nuancier de Maine-et-Loire.

**Cependant, dans le secteur UBha, les bardages bois ne sont autorisés pour une construction à usage d'habitation que sous réserve de n'être utilisés qu'avec une dominante de matériaux traditionnels (cf. 3 matériaux précités : enduits, pierre de taille ou moellons).**

*\* La coloration dominante doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, etc.).

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités, les bardages métalliques ou fibrociment. Ils seront soit de teinte foncée (cf. nuancier de Maine-et-Loire), soit de teinte claire pour s'accorder avec le ton des constructions voisines lorsqu'il s'agit de petits volumes. Ils devront nécessairement être d'aspect mat.

#### **4. Toiture.**

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 40°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Pour les annexes accolées, une pente minimum de 30° est autorisée.

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes attenantes, la couverture doit être en ardoise naturelle ou en ardoise artificielle de teinte bleu schiste. Les ardoises artificielles si elles sont utilisées doivent présenter une dimension et une forme comparables à celle des ardoises naturelles traditionnelles.

L'emploi de la tuile canal ou de la petite tuile plate de ton brun-rouge est uniquement autorisé : pour la restauration ou l'extension de constructions existantes déjà recouvertes par l'un de ces deux matériaux, ou pour la construction d'une annexe (attendant ou isolée) à une telle construction existante.

Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, la couverture doit être de teinte bleu-schiste et d'aspect mat.

#### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

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

*Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

#### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en grison ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.).

La couleur des menuiseries peintes doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

#### **7. Clôtures.**

Si une clôture est réalisée, elle doit s'intégrer dans son environnement tant par ses matériaux de construction que par sa proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,60 m sur rue et 2 m en limite séparative.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf pour les clôtures en limite séparative si elles ne sont utilisées qu'en soubassement sur une hauteur maximale de 0,30 m.

Les murs doivent être soit en moellons de pierres locales, soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)\*.

\* *La teinte des enduits doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

## **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.

Les normes minimales suivantes doivent être respectées :

#### **1. Constructions à usage d'habitation :**

1 place par logement de type I, Ibis, II et III,

2 places par logement de plus de 3 pièces habitables.

2. Constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. affectés à cette activité.

3. Construction à usage artisanal :

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N..

*Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.*

4. Construction à usage de commerce :

1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. affectés à l'activité commerciale lorsque celle-ci est supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Lorsque cette dernière reste inférieure à 300 m<sup>2</sup>, des dispositions doivent être prises pour assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.

5. Constructions à usage d'hôtel-restaurant :

Hôtel : 1 place de stationnement par chambres d'hôtel.

Restaurant : 2 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

*Pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les 2 normes.*

5. Etablissements hospitaliers et cliniques :

1 places de stationnement pour 2 lits.

6. Etablissements d'enseignement :

Etablissement du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe.

7. Pour les salles de spectacles, de loisirs, de réunions :

1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.*

**ARTICLE UB 13**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

*Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).*

**2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

**Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**ARTICLE UB 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.