Chapitre II – Dispositions applicables aux zones UB, UB1, UBi, UBp et UBip

Caractère des zones

Il s'agit des zones principales d'habitat de la commune, accueillant également commerces, services et activités complémentaires à l'habitat ou compatibles avec celui-ci.

Ces zones se caractérisent par des formes urbaines plus ou moins agglomérées, comprenant le tissu ancien en plaine et sur le plateau, ainsi que les lotissements de quartier.
Elles présentent une occupation bâtie de moyenne densité, avec des constructions le plus souvent édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport aux voies.

Les caractères distinctifs de ces zones sont définis comme suit :

— **UB** : zone urbaine à vocation principale d'habitat.

- Les zones **UBi** et **UBip** correspondent à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI (zone verte). L'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

- Les zones **UBp** et **UBip** sont situées dans le périmètre de ZPPAUP. Les projets compris dans ce périmètre doivent respecter les prescriptions générales de la ZPPAUP ainsi que les règles particulières pour le secteur concerné (ZP1, ZP2 ou ZP5). Il est rappelé que tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

— **UB1** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui concerne les secteurs de la Bouzonnie et de Paricault. Les possibilités maximales d'occupation du sol y sont réduites, en cohérence avec l'environnement bâti et naturel du plateau ainsi qu'avec les conditions de réseaux,

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments d'exploitations agricoles, sylvicoles ou d'élevages,
- les constructions à usage industriel,
- les aires et terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés pour cet usage et existants à la date de publication du présent règlement,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de véhicules désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation.
- **en zones UBi et UBip**, les constructions nouvelles.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, telles qu'habitations, commerces, services, artisanat, équipements..., sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1.

En zones UBi et UBip, l'extension, la reconstruction des bâtiments et les installations sont admises sous réserve des conditions prévues au règlement de la zone verte du PPRI.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

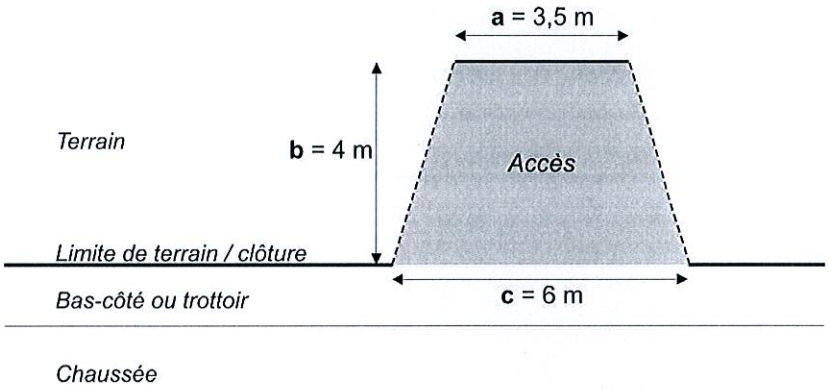
1 – Accès

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

  Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

  Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Les accès devront respecter les caractéristiques dimensionnelles suivantes :



  - la largeur minimale d'accès de 3,50 mètres (valeur **a**) est exigée dans tous les cas ;
  - le recul de clôture et de portail de 4 mètres minimum au droit de l'accès au terrain (valeur **b**) est exigé dans le cas d'accès nouveaux ou modifiés donnant sur les voies suivantes : les routes départementales, les voies principales existantes (routes des Brandes, de Payenché, de la Bouzonnie, de Beaulieu, de Clair Séjour) et les voies structurantes à créer prévues aux schémas de secteurs de zones AU ;
  - la largeur minimale de 6 mètres de dégagement en limite de voie (valeur **c**) est exigée dans le cas d'accès nouveaux ou modifiés :
    . donnant sur les voies indiquées à l'alinéa précédent,
    et
    . lorsque les clôtures rejoignant l'accès sont constituées de murs pleins ou de haies opaques d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre. Les travaux de rehaussement des clôtures existantes entraînent l'obligation de mise en conformité de l'accès à cette prescription.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de plateforme de 8 mètres, et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.
- Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour. Leur longueur devra être compatible avec le nombre de logements desservis.
- Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction, conformément aux dispositions prévues aux Orientations particulières d'aménagement du secteur.
- Toute voie piétonnière doit garantir une emprise minimum libre de 2 m.

ARTICLE 4 –CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Dans les secteurs prévus en assainissement collectif dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (SPANC – service public d'assainissement non collectif). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

  De plus, dans les lotissements et groupes d'habitations, un réseau de collecte d'ensemble devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots ou habitations concernées au futur réseau collectif.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif, existant ou prévu dans le Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs individuels de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (SPANC – service public d'assainissement non collectif).

b) Eaux pluviales

- Les aménagements et ouvrages nécessaires à la rétention, la régulation et l'évacuation des eaux pluviales issues des terrains d'assiette des projets, sont à la charge du pétitionnaire.

- Dans les cas d'opérations d'ensemble (groupe d'habitations, lotissements, ZAC) :
  - Les eaux pluviales doivent être gérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets.
  - Le pétitionnaire doit prévoir les aménagements et ouvrages (tel que réseau collectif à l'échelle de l'opération, bassin, noues, puits d'infiltration, ...) nécessaires pour la collecte, le tamponnage, puis la restitution régulée des eaux pluviales au milieu naturel.
  - Si, en raison de la superficie du terrain d'opération, de la nature du sol ou de la disposition des lieux, l'application de la règle ci-dessus est techniquement impossible, tout ou partie des eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public existant de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et en respectant la capacité d'absorption de ce réseau.

- Dans les autres cas de constructions neuves :
  - Les eaux pluviales issues des toitures des constructions doivent être gérées et résorbées sur le terrain d'assiette des projets.
  - Les eaux pluviales issues des autres surfaces imperméabilisées peuvent être, soit infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, soit rejetées au réseau collectif public ou privé existant de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et en respectant la capacité d'absorption de ce réseau.

- Les branchements au réseau pluvial public sont soumis à l'accord du gestionnaire du réseau.

- Les espaces verts éventuellement indiqués aux schémas de secteurs ou prescrits à l'article 13 du présent règlement pourront accueillir les aménagements et ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales (tels que bassins, noues, ...,) dès lors que la destination générale de ces espaces est respectée.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

1 - Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des routes nationales et départementales suivantes : RD6089, RD710, RD710^{E}.

2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées :
- soit à l'alignement si les conditions de sécurité le permettent,
- soit à 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Toutefois, si la largeur de la plateforme de voirie est inférieure à 8 m, les constructions devront s'implanter obligatoirement à 5 m minimum par rapport à l'alignement.

3 - Des implantations en retrait différentes peuvent être admises :
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,
- le long des voies en impasse qui desservent moins de 5 logements.

Dans ces cas, le recul des constructions sera au moins égal à 3 mètres.

4 - Des implantations différentes peuvent également être admises :
- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une ou l'autre des constructions en vis à vis ne comportent pas d'ouverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à la rupture de pente d'une toiture traitée à la mansard,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder R + 1 + combles.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux

Rappel : Dans les zones **UBp et UBip**, la hauteur des constructions est soumise aux règles de la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Dispositions générales

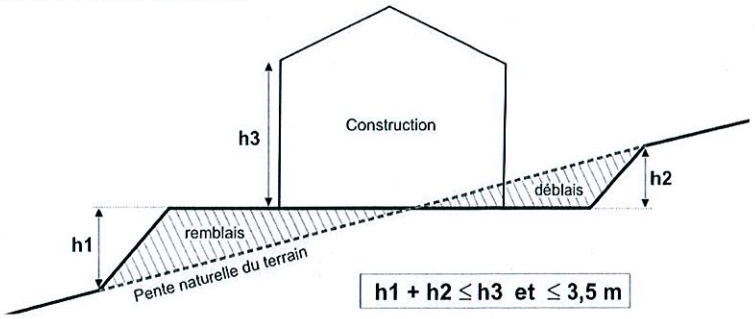
Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme reste applicable : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières en zones UB, UB1 et UBi

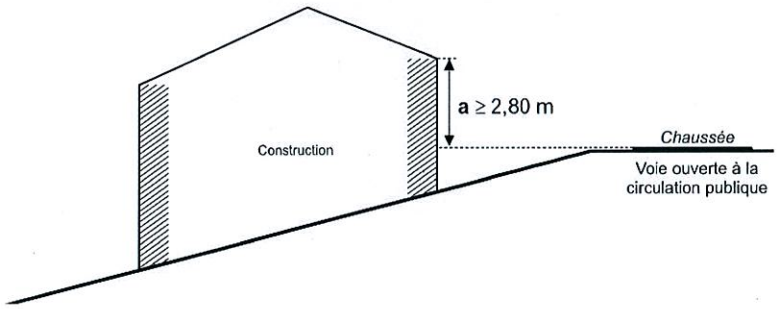
a) Aspect et intégration des constructions sur leurs terrains

Les choix d'implantation des volumes bâtis et d'aménagement de leurs abords sur la parcelle prendront en compte le relief du sol naturel. Ces choix devront :

- Privilégier l'adaptation de la construction à la pente, et minimiser les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel.
  Dans tous les cas, la hauteur totale des talus créés en déblais et en remblais, doit être au plus égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans excéder 3,50 mètres en valeur absolue.



- Prendre en compte la qualité d'aspect des constructions vis-à-vis des voies qui les desservent.
  Dans le cas des constructions de premier rang, la hauteur de la ou des façades sur rue, mesurée entre le niveau de la chaussée et le niveau de l'égout du toit ou du niveau supérieur de l'acrotère (valeur **a** – cf. schéma ci-dessous) devra être supérieure ou égale à 2,80 mètres.



b) Façades des constructions

Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

c) Toitures des constructions

- Les matériaux de toiture utilisés en couverture seront :
  - dans le cas de toits à pente faible ou moyenne (comprise entre 30 et 45 %) : tuiles canal, romanes ou similaires ;
  - dans le cas de toits ou parties de toits à forte pente (généralement supérieure à 120 %) : tuiles plates ou similaires ;
  - dans le cas de toits terrasses ou à très faible pente, en matériaux apparents:
    . tuiles, ou bien matériaux métalliques laqués ou teintés, dont la qualité visuelle et la couleur est en harmonie avec les façades de la construction et avec le tissu bâti environnant,
    . toitures végétalisées
  - dans le cas de toits terrasses ou à très faible pente, l'utilisation d'autres matériaux est admis à condition d'être dissimulés à la vue, le cas échéant par un dispositif architectural (acrotère,...).

- La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires entre 45 et 120 %, ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

- Toutefois, une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :
  - la mise en place de panneaux solaires, pour les parties de toiture intéressées,
  - l'emploi de matériaux translucides pour l'éclairage des parties intérieures de la construction,
  - les restaurations de toitures existantes,
  - les abris de jardin.

d) Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

e) Clôtures

- Les matériaux suivants sont interdits en usage extérieur sur clôture :
  - peinture ou revêtement de couleur vive,
  - tôle galvanisée employée à nu,
  - parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- La hauteur maximale des clôtures constituées d'un mur plein et implantées le long des voies est de 1,80 mètre. Cette limitation de hauteur n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - lorsqu'il s'agit de restaurer un mur de clôture existant ou de le prolonger sur la même unité foncière,
  - lorsque le mur joue un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel.

f) Equipements publics

Les alinéas b) à e) du présent article ne sont pas réglementés dans le cas de constructions à usage d'équipements publics ou d'aménagement d'équipements publics existants.

3 – Dispositions particulières en zones UBp et UBip

Rappel : les constructions sont soumises aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1 – Normes minimales

a) Il doit être aménagé :

— pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place de stationnement par logement. En outre, dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu de plus une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 5 logements.

— pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
Des emplacements destinés aux deux-roues doivent également être prévus.

— pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'artisanat : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette,

— pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

b) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

c) En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa a) ci-dessus.

2 – Mode de réalisation

a) La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

b) Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
- soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
- soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.

ARTICLE 13 –ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige toutes les 4 places et éventuellement complétées par des haies vives.

Rappel : dans les zones **UBp et UBip**, l'aménagement des espaces libres et les plantations sont soumis aux règles définies par la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le cœfficient d'occupation du sol maximal est fixé comme suit :

— 0,25 dans la zone Ub1,

— 0,4 dans les autres zones,

La reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Il n'est pas fixé de limitation du COS pour les équipements publics (culturels, administratifs, sportifs, sanitaires, scolaires, hospitaliers, ...).