

# ZONE UB

## **CARACTERE DE LA ZONE UB**

Zone d'animation complémentaire du centre, il s'agit de favoriser l'implantation d'habitat collectif de moyenne densité, de commerces et d'activités.

Elles correspondent soit à des zones situées à proximité du noyau central du chef-lieu, soit à des regroupements bâtis d'origine agricole et qui justifient, de par leur situation, un caractère à vocation principal d'habitat.

Un secteur 1UB est créé au chef-lieu correspondant à un habitat groupé dense à vocation de mixité sociale.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts, agricole de toute nature,
- les installations suivantes :
  - les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 sauf ceux liés à la vie du quartier,
  - les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à déclaration en application de la même loi s'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone.
- l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs, et le stationnement des caravanes isolées.
- les travaux, installations, aménagements non mentionnés à l'article UB 2,
- les carrières.
- Dans le but de protéger le patrimoine remarquable, les constructions sont interdites dans un rayon de 15m par rapport à la Tour de Draillant classée monument historique.

### **Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

#### Rappel

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après.

- les constructions autres que celles indiquées à l'article UB1, sous condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou au caractère de la zone du village et dont la vocation est destinée au développement de l'habitat, des commerces, des services et des équipements.
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat non nuisant pour l'environnement et les extensions d'établissements existants sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances supplémentaires.

- Le stationnement d'une caravane non habitée sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- l'agrandissement, la transformation ou la reconstruction des établissements soumis à autorisation ou déclaration et dont la création est interdite dans la zone ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résultent de la présence de ces établissements.
- les travaux, installations, aménagements s'ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de stationnement ouvertes au public (parking) et aux aires de jeux et de sports.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolit dans un délai de 10 ans est autorisé suivant le règlement de la zone ou dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Dans le périmètre identifié au titre de l'article L.123-1.16° du Code de l'Urbanisme et délimité au plan de zonage, zone 1UB, les constructions d'habitation devront comporter un minimum de 20% de logements sociaux de type PLUS - PLS – PLAI –. Cette règle s'applique à partir de la construction de programmes de 6 logements.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 3 – Accès et voirie**

---

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

#### Accès

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique. En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les cheminements piétonniers, les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

#### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour. A partir de 8 logements, la plateforme ne sera pas inférieure à 6m de largeur.

Les cheminements piétons et les sentiers sont à conserver.

### **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

---

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines en système séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire agréé par les services compétents ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées.

#### Autres réseaux

Les branchements aux réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, sauf empêchement technique.

### **Article UB 5 – Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

### **Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Le débordement de toiture jusqu'à 1,20 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de :

- 18m par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération.
- 10m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération.
- 8m par rapport à l'axe des voies communales.

#### Cas particuliers

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Le débordement de toiture jusqu'à 1,20 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées lorsque plusieurs voisins s'entendent pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les constructions annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,50 m, ainsi que les postes de transformation en cabine basse, peuvent être implantés jusqu'en limite de propriété, à condition que leur longueur parallèle à la limite n'excède pas 8 m et que leur surface n'excède pas 40m<sup>2</sup>.

### **Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

### **Article UB 9 - Emprise au sol**

Le coefficient maximum d'emprise au sol n'est pas réglementé.

## **Article UB 10 - Hauteur des constructions**

---

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères) des constructions autorisées.

### Généralités

Sur les plans des projets de construction doit apparaître le niveau de terrain naturel sur toutes les façades. Les remblais ne pourront dépasser 1,20m et les affouillements, pour accéder au sous-sol, 1,60m de hauteur.

### Règle générale

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum d'une construction est limitée à 7 m sur sablière.

### Secteur 1UB

La hauteur maximum d'une construction est limitée à 9 m sur sablière.

## **Article UB 11 - Aspect extérieur**

---

### Dispositions générales

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Les bâtiments existants de construction traditionnelle, seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

### Les matériaux et couleurs de façades

- La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.
- Les enduits devront être dans les tonalités du pays (gris, rosé, coquille d'œuf).
- La polychromie ainsi que les teintes blanc cru sont interdites.
- Les murs en maçonnerie seront obligatoirement crépis ou peints.
- Sont interdits l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Le bois sera de teinte naturelle ou imprégné d'une teinte sombre.

### Les toitures

- Les toitures devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.
- Les toitures seront à 2 pans minimum avec croupes autorisées.
- Les pentes seront comprises entre 40 et 80 %.
- Les toitures terrasses et à une seule pente sont interdites. Un toit à une seule pente peut être toléré sous certaines conditions, de façon ponctuelle et lorsqu'il est adossé à un mur de façade.
- Les débords de toiture jusqu'à 1,20m sont autorisés, sauf en limite mitoyenne ou sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.
- Les éléments de relief éclairants (lucarnes, mansardes...), les châssis de toiture, ainsi que les terrasses incluses dans le volume du toit sont autorisées dans la mesure où ils ne dénaturent pas la couverture par leur dimension ou leur nombre excessif.

### Les clôtures

Les clôtures d'une hauteur maximum de 1,80 m, doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire-voie (ou de haies vives) et pourront être composées par un mur bahut de 0,60m maximum de hauteur.

Conseil : les haies végétales seront constituées d'au moins trois espèces locales différentes. Elles seront composées pour les 2/3 par des espèces à feuilles caduques.

#### Les bâtiments annexes

Ils seront traités de la même manière que les bâtiments principaux pour constituer un ensemble homogène, en reprenant tout ou partie des caractéristiques du bâtiment principal.

### **Article UB 12 – Stationnement des véhicules**

---

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement doivent être créées dont une couverte et une obligatoirement en surface.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de planchers hors œuvre nette.
- Pour les établissements artisanaux : prévoir une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la SHON de l'établissement.
- Pour les établissements commerciaux : si la surface de vente est inférieure à 400m<sup>2</sup>, il est prévu 1 place de stationnement par tranche de 20m<sup>2</sup> de SHON. Sinon, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.
- Pour les constructions à usage hôtelier ou restaurant : 1 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les équipements ouverts au public : l'importance de l'aménagement des parkings nécessaires à ces équipements sera définie dans chaque cas particulier en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.
- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

#### Secteur 1UB

Toute opération d'habitat de plus de 6 logements devra disposer d'un local spécifique pour le parcage des 2 roues, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement.

### **Article UB 13 - Espaces libres et plantations**

---

Tous les espaces libres non bâtis et non affectés aux aires de manœuvre et de stationnement doivent être aménagés, entretenus et libres de toutes occupations permanentes. Il sera exigé au minimum 20% d'espaces verts.

### **Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

Dans le cas d'aménagement dans un volume existant, le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

#### Secteur 1UB

Le COS est illimité.