

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

DESCRIPTION

La zone **UB** est une zone urbanisée à destination dominante de logements, correspondant aux extensions urbaines des bourgs et des agglomérations caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

- Le secteur **UBcr** a été créé, identifiant les secteurs d'habitat pavillonnaire de l'agglomération de Château-Renault afin d'y permettre plus de densification et d'y réduire le nombre de destinations autorisées.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit).**

UB.1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Toutes les destinations et sous-destinations définies aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'Urbanisme, non mentionnées dans les articles UB.1 et UB.2, sont autorisées sans condition.

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UB toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Commerce de gros.
- Les industries (hormis activités artisanales affiliées à l'industrie autorisées sous conditions).
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UB.2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières, dans le secteur UBcr les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'artisanat et commerce de détail sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la restauration sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante déjà implantée sur place, à l'exception des activités de services funéraires qui peuvent s'implanter sans condition à proximité immédiate du cimetière.

Règlement de Zone UB

Sont autorisés sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UB (secteur UBcr compris) les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales affiliées à l'industrie, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités d'entrepôts, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante déjà implantée sur place, de ne présenter aucun danger pour autrui, et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.
- Le stationnement des caravanes et camping-cars sous réserve que ce stationnement soit lié à la présence de la construction principale de son utilisateur sur la même unité foncière.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- 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 (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de volumétrie et implantation des constructions. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UB (hors secteur UBcr)

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent s'implanter pour permettre une optimisation de l'utilisation de la parcelle soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, soit en retrait ;

Dans le cas du retrait de la construction principale, les vérandas, locaux techniques de piscine, serres de jardins, piscines et abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de cette construction, sauf impossibilité technique avérée.

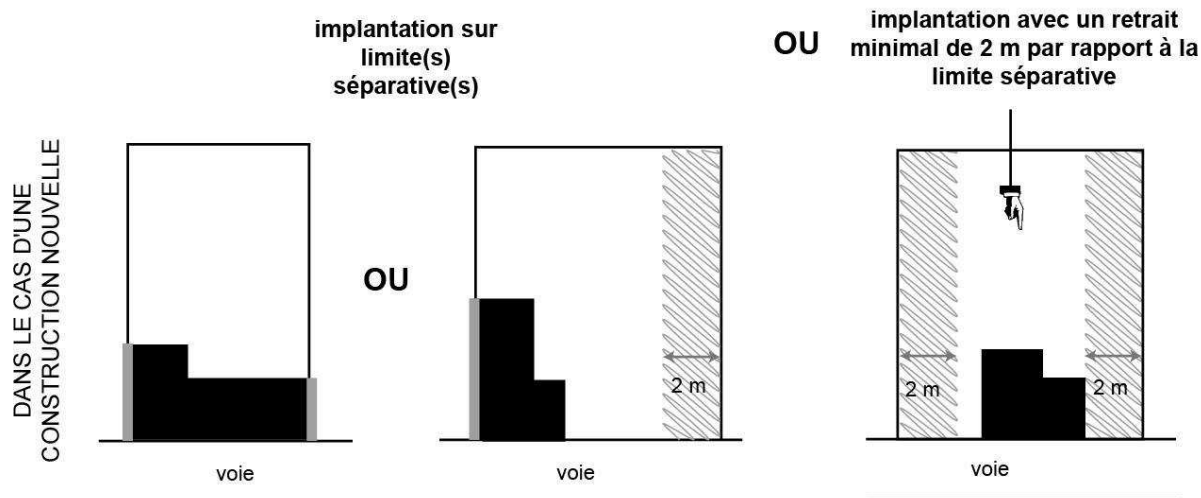
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone UB (hors secteur UBcr)

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

Schéma illustratif

implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
(expression de la règle)



Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions existantes ne respectant pas les règles ci-avant (tant par rapport aux limites séparatives latérales qu'aux autres limites séparatives). En cas d'extension, de réfection, de transformation ou de surélévation, celle-ci pourront se faire dans l'alignement de l'actuelle construction ;

Des implantations différentes peuvent également être autorisées pour les abris de jardins de moins de 20m², vérandas, locaux techniques de piscine, serres de jardins et piscines.

Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives dans le secteur UBcr

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées au moins sur une limite du terrain (limite avec une voie, limite avec une emprise publique ou limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle). Quelle que soit l'implantation choisie, la façade sur limite devra être représentée par une façade entière ou un pignon d'un minimum de 4m ou retour du bâtiment d'un minimum de 4m.

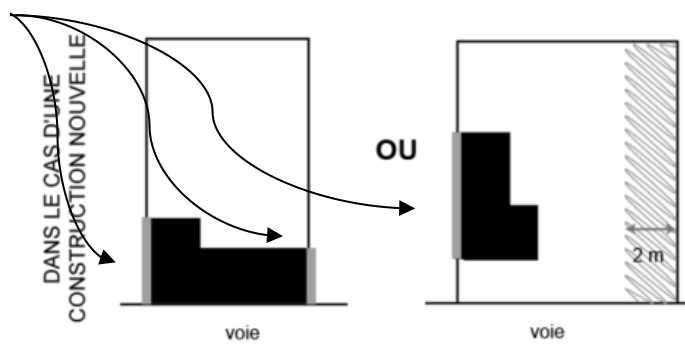
Par rapport aux autres limites pour les constructions principales nouvelles et pour l'implantation des autres constructions, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite du terrain est de 2 mètres.

Dans le cas du retrait de la construction principale par rapport à une voie ou emprise publique, les vérandas, locaux techniques de piscine, serres de jardins, piscines et abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de cette construction, sauf impossibilité technique avérée.

Règlement de Zone UB

Façade sur limite
séparative 4 m
minimum

Schéma illustratif



Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade, depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) jusqu'au sol naturel avant tout remaniement. Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions devra être étudiée pour s'intégrer harmonieusement à son environnement.

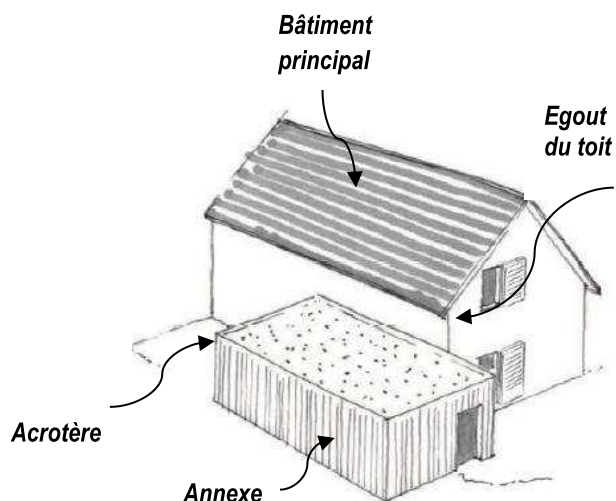
Dans l'ensemble la zone UBcr, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+2+combles. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si l'un des bâtiments sur la parcelle concernée par le projet ou les parcelles voisines ou lui faisant face dépasse R+2+combles, la hauteur maximale de la construction nouvelle sera alors mesurée à partir de l'égout du bâtiment de référence.

Dans le reste de la zone UB, la hauteur maximale des constructions est limitée à R+1+combles. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si l'un des bâtiments sur la parcelle concernée par le projet ou les parcelles voisines ou lui faisant face dépasse R+1+combles, la hauteur maximale de la construction nouvelle sera alors mesurée à partir de l'égout du bâtiment de référence.

Pour les annexes accolées à la construction et les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction principale.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des bâtiments existants sur les parcelles voisines.

Schéma illustratif



UB.4 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de qualité urbaine et architecturale. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...).

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. Toutefois, dans le cas d'une extension ou de travaux ayant pour objet l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, les projets ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

2. Adaptation au sol

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

Un léger mouvement de terre de pente très douce peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Dans tous les cas de figure, le niveau du 1^{er} plancher ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

3. Les façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreau de plâtre, ...) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou être enduites.

Dans le cas d'un enduit, celui-ci doit être de finition sobre sans effet de relief reprenant le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région.

Dans le cas des matériaux destinés à rester apparents (moellons, appareillages de briques, pierres de taille...), ceux-ci doivent conserver leur aspect d'origine et ne pas être recouverts.

Les bardages doivent être de teinte mâte et reprendre le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région (cf annexe 1 : nuancier du règlement). Le cas échéant, les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints selon les teintes précitées. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

Règlement de Zone UB

En outre, les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les bâtiments à usage d'équipements ou d'activités artisanales (affiliées à l'industrie) sous réserve d'être de teinte mâte et reprendre le plus possible la teinte des enduits traditionnellement retrouvés sur la région (cf annexe 1 : nuancier du règlement).

4. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur sauf dans le cas de constructions anciennes où une impossibilité technique est avérée.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade.

Les couleurs vives sont interdites et les couleurs traditionnellement retrouvées sur la région sont préconisées (cf annexe 1 : nuancier du règlement).

5. Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture translucide, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle.

1. Pour les constructions à destination d'équipements ou d'activités artisanales (affiliées à l'industrie)

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées.

Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques.

2. Pour les autres constructions

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans dont la pente principale est comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse ;

Les matériaux de toiture seront l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects, forme et couleur ou toitures végétalisées ;

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

6. 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.

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

7. Panneaux solaires et photovoltaïques

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Règlement de Zone UB

8. Vérandas, abris de piscine et serres de jardins

Les articles UB.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les vérandas, abris de piscines et serres de jardins

Les vérandas doivent être implantées de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

Les abris de piscine et serres de jardins doivent être implantés de manière à s'intégrer dans le paysage.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale.

Les parois des vérandas, des abris de piscine et des serres de jardins doivent être constituées de matériaux translucides. Pour les vérandas, un soubassement reprenant les matériaux de l'habitation est autorisé.

Les toitures des vérandas qui ne sont pas constituées de matériaux translucides doivent s'harmoniser avec la toiture de la construction principale.

9. Piscines

Les articles UB.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les piscines

Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.

La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abri implanté à cet effet.

La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

10. Abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20m²

Les articles UB.4.3/4/5/6 ne s'appliquent pas pour les abris de jardin et locaux techniques de piscine, de moins de 20 m²

Les abris de jardin et locaux techniques de piscine doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...), un ton doux doit être recherché.

UB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**1. Clôtures**

Il est précisé que sur la Communauté de Communes, pour les terrains couverts par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), il n'est pas fixé de règle dans le présent PLUi en matière de clôtures. Seules les dispositions du SPR en vigueur s'appliquent.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction (qui doivent être pérennes) que par leurs proportions.

Il est rappelé que la hauteur d'une clôture est calculée par rapport au terrain naturel d'implantation côté rue.

Si une clôture sur voie ou emprise publique est édifée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 2m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur de ce mur n'est pas réglementée mais devra s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,60m ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect. La hauteur de ce mur-bahut n'est pas réglementée dans le cas d'un mur de soutènement mais devra s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois. Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.

Pour les permis groupés, les lotissements et les ZAC, il est exigé que le projet précise les clôtures sur voie ou emprise publique autorisées, afin de conférer une identité à l'opération.

Règlement de Zone UB

Si une **clôture en limite séparative** est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1,60m ; une hauteur supérieure peut également être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1,60 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,60m ; une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de la réfection ou du prolongement d'un mur-bahut dépassant les hauteurs précitées, à condition de respecter la hauteur de ce mur-bahut et son aspect ;
- d'un grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur ou bois. Un soubassement enduit est autorisé à condition qu'il n'excède pas 0,20 m ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.
- de panneaux occultants (claustras, ganivelles...), la hauteur de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m.

Toutes ces clôtures sur voie ou emprise publique ou limite séparative peuvent être doublées d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets... pour une hauteur maximale de 2m) ;

Une hauteur maximale de 2 m est cependant autorisée, en prolongement d'une construction principale implantée sur limite séparative, sur une longueur maximale de 5 m, pour les murs pleins et panneaux occultants en limite séparative, afin notamment de générer un espace d'intimité.

La hauteur des piliers, poteaux et portails n'est pas réglementée.

Dans le cas d'une clôture édifiée en limite séparative avec une zone A ou N, seuls les grillages ou traitements paysagers sont autorisés, avec les caractéristiques définies ci-avant, hormis dans le cas de la réfection ou reconstruction d'un mur édifié préalablement à l'approbation du PLUi qui ne respecterait pas cette règle.

Les murs pleins, murs-bahut et panneaux occultants, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale. Le cas échéant, **les éléments en bois** pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints dans une teinte mate. Ils ne recevront pas de vernis brillants ou lasures brillantes.

Les portails, par leurs matériaux et leur teinte, doivent être en harmonie avec la façade de la construction principale.

Il est recommandé de conserver une perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune.

2. Espaces libres et plantations

Afin de limiter le développement d'îlots de chaleur urbain :

- les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal ;
- les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres, de haies ...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences végétales indigènes sont à privilégier. Les arbres plantés seront des arbres d'ornement présentant un développement modéré pour une hauteur maximale adulte de 8m.

Pour préserver le paysage, sont interdites les haies monospécifiques (thuyas, if, troène, etc.) ;

Pour préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (cf. Annexe 2 : Liste des espèces invasives ne devant pas être plantées).

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

Pour les unités foncières de plus de 300m², les espaces non imperméabilisés et végétalisés doivent représenter au minimum 20% de la superficie totale.