



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les extensions du bourg ancien déjà bâties ou à bâtir. Elle est destinée à recevoir principalement des habitations individuelles. Elle peut également accueillir les activités commerciales, artisanales et de services qui sont liées à ces habitations.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) - Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

- Le permis de démolir est rendu obligatoire en application de l'article L 123.1 7°) du code de l'urbanisme sur la totalité du territoire communal.

Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430.1 alinéa d et L 430.2 à L 430.9 du code de l'urbanisme.

- Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré. Cette disposition s'applique aux bâtiments sinistrés postérieurement à la date d'approbation du P.O.S. La reconstruction doit être effectuée dans un délai de cinq ans.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme.

2) - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les lotissements et groupes d'habitations et leurs annexes,
- les constructions à usage commercial, hôtelier, artisanal et à usage de services, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour le voisinage en ce qui concerne le bruit et les odeurs,
- La création et l'extension des Installations Classées, à condition qu'elles soient justifiées en milieu urbain et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.
- les installations et travaux divers prévus par l'article R 442.2a et b du Code de l'Urbanisme (à l'exception des dépôts de véhicules),
- l'extension des bâtiments agricoles existants.
- les piscines
- les équipements à usage collectif
- les ouvrages techniques tels que les châteaux d'eau, les pylônes électriques, les stations de traitement des eaux, les postes de refoulement, les déchetteries ou unités de traitement des ordures ménagères, les postes de transformation électrique d'une superficie inférieure à 20 m², etc.,
- les abris pour animaux sous réserve que le terrain ait une superficie suffisante.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UB 1 et notamment le changement de destination et l'extension des loges de vigne.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2) Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2. Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

3) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain sauf impossibilité technique dûment reconnue.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les unités foncières existante à la date d'approbation de la révision du POS par le Conseil Municipal, il n'est pas fixé de règle.

Pour les unités foncières créées après la date d'approbation de la révision du POS par le Conseil Municipal, un terrain doit avoir une surface minimum de 600 m² pour être constructible et une largeur de façade au minimum égale à 20 m.

Toutefois, dans le cas de lotissement, la surface minimum de 600 m² est une moyenne calculée pour l'ensemble des lots.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Bien que l'implantation en retrait soit la règle générale, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée à l'alignement ; en ce cas, l'extension ou la surélévation pourra être implantée en continuité avec la façade existante.

- en cas d'opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé).

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futures prévues). Toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques et les bâtiments annexes (garages, abris de jardins réalisés avec les mêmes matériaux que ceux autorisés pour les constructions à usage d'habitation...). Les abris de jardins préfabriqués ne peuvent être implantés entre la construction principale et l'alignement de la voie.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une (1) limite séparative au maximum,
- ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale :

- à la hauteur à l'égout de la construction lorsque la façade implantée en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures offrant des vues directes, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les abris de jardins inférieurs à 12 m² situés à l'arrière de la construction principale peuvent être implantés en limite séparative ou à une distance au moins égale à 1 mètre.

Les abris pour animaux doivent être implantés en retrait à 3 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, cette distance étant mesurée en tout point du bâtiment, sans être inférieure à 4 mètres.

Pour les autres constructions, l'implantation doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) soient respectées.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel à l'égout du toit. Elle ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, lorsque des constructions existantes ont une hauteur supérieure, l'extension de la construction ou sa surélévation peut atteindre la hauteur de la partie existante.

La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin) non contiguës à la construction principale est limitée à 3,50 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Dispositions générales

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions et modifications des constructions existantes, de même que les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toute construction ou ouvrage qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessous devra faire l'objet d'une justification architecturale.

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection de Monuments Historiques et dans les sites inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles prévues ci-dessous pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2 - Dispositions applicables aux constructions nouvelles à usage d'habitation, annexes jointives et extensions

2.1 - Adaptation au sol

L'adaptation au sol se fera au plus près du terrain naturel ou en déblais.

Les remblais sont interdits s'ils ont pour seul objet de rehausser le rez-de-chaussée.

Les mouvements de terre peuvent être tolérés à condition que les remblais soient réalisés avec une pente très douce ayant pour but d'harmoniser le niveau de la parcelle avec celui des parcelles voisines.

2.2 - Façades

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

Sont interdits les façons et décors de moellons traités en enduits, les appareillages de type opus incertum, les parements en pierre de taille éclatée.

La teinte des enduits ou peinture sera celle des enduits traditionnels locaux ; le blanc pur est interdit.

Toutes les façades et pignons devront être traitées avec le même soin et de manière homogène.

Les enduits à relief accusé sont interdits.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres de taille apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

2.3- Toitures

2.3.1 - Pentes

Les toitures à 2 pentes sont obligatoires, d'autres formes de toitures peuvent être autorisées sur la volumétrie du bâtiment le permet (4 pans)... Les pentes opposées doivent avoir la même inclinaison et être supérieures ou égales à 40°.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension de bâtiments existants sur des parties de bâtiments limitées en cas d'impossibilité technique pour réaliser une toiture à pente.

2.3.2- Matériaux

Les matériaux suivants doivent être utilisés :

- ardoise naturelle ou artificielle de modèle rectangulaire, de teinte bleu-schiste, de petite dimension (40cm x 24cm maximum).
- petite tuile plate de pays (70-75 / m2) ou tuiles plates de même teinte, de densité supérieure ou égale à 20/ m2.

Sont interdits :

- les tuiles rouge vif, ou marron.
- Les matériaux à pose losangée.
- Les accessoires en terre cuite dits décoratifs mais inutile à la construction même.
- Les plaques, ondulées ou non, en amiante ciment, matériaux synthétiques ou métalliques.

2.3.3 - Ouvertures

Les fenêtres doivent avoir des proportions se rapprochant de celles du bâti traditionnel (proche de 1/3 ou 1/5). Toutefois des dispositions différentes pourront être admises dans le cas d'ouvertures réalisées en garage ou en sous-sol lorsque des raisons techniques rendent impossible la réalisation d'ouverture plus haute que large ou lorsque ces ouvertures éclairent des pièces dont le plancher se situe au dessous du niveau du terrain naturel.

Les lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.

Sont interdits :

- les lucarnes rampantes
- les lucarnes dites en chien assis
- les soulèvements de toiture
- les houteaux traités en lucarne.

Les châssis de toiture ne sont autorisés que s'ils sont encastrés. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. Ils doivent avoir des dimensions inférieures à :

- 1 m de hauteur
- 0,80 m de largeur

2.4 - Menuiseries

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé ou le ton bois selon la dominante locale.

2.5 - Les vérandas

Les vérandas ne pourront être autorisées que si elles ne dénaturent pas par leur aspect, le caractère du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à leur environnement.

Définition : une véranda est une pièce ou un espace entièrement vitré.

Les matériaux de couverture devront être transparents ou translucides.

Il n'est pas fixé de pente pour la toiture.

La couleur de l'ossature devra se rapprocher le plus possible de celle de l'enduit ou des menuiseries.

3 - Dispositions applicables aux annexes non accolées (abris de jardins, abris pour animaux, garages...) à la construction principale

3.1 - Façades

Pour les annexes d'une surface hors œuvre brute supérieure ou égale à 12 m² :
sont autorisés les matériaux enduits ou les matériaux nobles de même nature, de même teinte et de même teinte que ceux utilisés pour la constructions principale.

En outre, les annexes d'une surface inférieure à 12 m² peuvent être de type préfabriqué en bois naturel ou peint, bardage prélaqué non ondulé. La teinte des façades devra s'harmoniser avec le milieu environnant.

3.2 - Toitures

3.2.1 - Pentes

Un toit à une seule pente peut être autorisé pour les bâtiments dont la largeur de pignon est inférieure à 5 mètres. Dans ce cas, la pente peut être inférieure à 40 ° avec un minimum de 30 °.

Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m², des pentes de toit inférieures pourront être admises.

3.2.2 - Matériaux

Les matériaux autorisés des annexes à la construction principale seront les mêmes que ceux utilisés pour celle-ci. En outre, seront autorisés les couvertures en matériaux métalliques non ondulés, en shingle de même teinte que ceux de la construction principale pour les annexes d'une SHOB inférieure à 12 m².

4 - Dispositions applicables aux autres constructions (Constructions à usage agricole, commercial, artisanal..., ou équipement collectif.)

4.1 - Façades

Les façades doivent être réalisées sans joint ni poteau apparent.

La teinte des matériaux doit être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et avec le milieu environnant.

Les matériaux métalliques, bacs galvanisés, etc., doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

4.2 - Toitures

En plus des matériaux autorisés pour les constructions à usage d'habitation (§ 2.3.2.), les matériaux de teinte similaire peuvent être autorisés.

5 - Dispositions applicables aux restaurations d'immeubles

5.1 - Percements

Les percements doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large qui s'inspire des dimensions des ouvertures existantes.

Les nouveaux percements dans les façades de construction existantes devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes, tant par les proportions, que par le rythme des ouvertures.

5.2 - façades

Les enduits seront de nature, de teinte et de relief similaires aux enduits traditionnels locaux.

Les ouvrages et façades en pierre de taille existants doivent, autant que possible, être conservés et restaurés dans leur état d'origine.

Les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent alors être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades sur rue.

Est interdite toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits.

Les éléments de façade caractéristiques du type architectural traditionnel en Touraine comme les pierres d'angle apparentes et les encadrements des ouvertures en pierre apparentes devront demeurer apparents après restauration.

Les éléments de modénature existants devront être conservés et restaurés à l'identique dans le cas de réhabilitations et de ravalements de façade.

5.3 - Toitures

5.3.1 - Matériaux

Seuls sont autorisés, selon la dominante traditionnelle locale

- Les ardoises naturelles de teinte bleu-schiste de petite dimension (40 x 24 maximum).
- Les tuiles plates de pays (70-75/m²) de teinte brouillée et de finition sablée.

5.3.2 - Lucarnes

Le maintien des lucarnes existantes doit être recherché.

Les lucarnes créées à l'occasion du projet doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux ou trois pentes.

Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition architecturale de la façade.

Les châssis de toiture ne sont autorisés que s'ils sont encastrés. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. Ils doivent avoir des dimensions inférieures à :

- 1 m de hauteur
- 0.80 m de largeur

Sur la toiture couvrant la façade la plus visible de l'espace public, ne sont autorisées que les lucarnes.

5.4 - Menuiseries

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé ou le ton bois selon la dominante locale.

La disposition des petits bois sur les vitres des fenêtres et porte-fenêtres doit respecter le style traditionnel local (en général 3 par ventail).

Toutefois lorsque la construction comporte déjà des volets de nature différente, les nouveaux volets devront être du même type que ceux déjà posés sur la construction.

6. Clôtures

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Le pétitionnaire devra rechercher une harmonie dans le traitement des clôtures :

- soit entre la clôture de son terrain et le bâtiment principal implanté sur son terrain. Dans le cas de clôture en maçonnerie, celle-ci devra avoir le même aspect que la construction au niveau des matériaux, des enduits, des couleurs utilisées.

- soit entre la clôture de son terrain et les clôtures des terrains situés de part et d'autre du terrain considéré. Si les clôtures sont différentes, le style retenu sera celui qui est le plus couramment utilisé dans la rue où est située la construction.

En aucun cas, les matériaux destinés à être recouverts ne pourront être laissés à nu.

Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m, y compris le mur-bahut, si elle en comporte un. Le mur-bahut ne devra pas dépasser 0,40m de haut.

Sont interdits, comme portant atteinte au caractère du milieu environnant : les clôtures en éléments de ciment moulé ou de tubes métalliques (exception faite des éléments du genre lices ou "barrières de paddock").

Les clôtures constituées de haies pourront s'inspirer des recommandations figurant en annexe du présent document.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public. Le nombre de places est fixé à deux places minimum par logement. Les terrains devront avoir la place suffisante pour permettre aux véhicules de faire demi tour sur le terrain.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation d'essences locales est recommandée. Une liste d'essences recommandées figure en annexe du règlement.

Les surfaces libres en dehors de toute construction et des surfaces affectées à l'accès et stationnement doivent être plantées et entretenues.

Des écrans végétaux peuvent être imposés autour de toutes installations autres que l'habitation.

Dans le cas d'opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), dix pour cent (10 %) de la surface du terrain affecté à l'opération doit être réservé à la création d'une aire de jeux ou d'un espace public paysager.

Les haies et arbres isolés figurant au plan de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1. Ils devront être conservés ou complétés. Leur suppression sera toutefois autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ou lorsque leur état sanitaire le justifie ou lorsqu'il présente un risque.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation au sol est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques autorisés.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.