

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ub

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone Ub recouvre les extensions récentes du centre de LE PIN.

Ce type d'urbanisation abrite essentiellement de l'habitat individuel édifié en ordre discontinu, les constructions étant implantées en retrait de l'alignement. Le paysage urbain présente une dominante végétale composée de nombreuses plantations et fréquemment de haies entourant les jardins.

La réglementation applicable vise à maintenir le caractère du tissu et conforte la vocation principale de la zone qui est l'habitat pavillonnaire traditionnel. Elle renforce en outre la protection des terrains non bâtis situés en cœur d'îlot afin de préserver la qualité et l'usage de ces espaces verts.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
- . 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.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers*.
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

- 1.11 Les constructions à destination agricole.
- 1.12 Les constructions à
 - destination industrielles ou artisanales
 - destination d'entrepôts.
- 1.13 Les constructions à usage de stationnement collectif et les ateliers de réparation automobiles.
- 1.14 Les carrières.
- 1.15 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443-4 à 5 du code de l'urbanisme au-delà de la tolérance figurant à l'article 2.
- 1.16 Les parcs d'attraction.
- 1.17 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.18 Les installations classées soumises à autorisation préalable ainsi que les installations classées soumises à déclaration.
- 1.19 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux.
- 1.20 Les constructions à destination d'hôtel.
- 1.21 Le ru de Courgain protégé au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme doit être préservé, aussi dans une bande de 3 mètres de large de part et d'autre du ru, toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.11 Les constructions à destination de bureaux, de services ou de commerces sous réserve que la SHON ne soit pas supérieure à 250 m².
- 2.12 Le stationnement des caravanes tel que prévu à l'article R 443-4 du code de l'urbanisme est limité à une seule caravane par unité foncière.
- 2.13 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14.

ARTICLE Ub 3 – DESSERTE ET ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue conforme à l'article Ub 5.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

4.11 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.23 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débordage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

- 4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.
- 4.42 Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.
- 4.43 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc...) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**5.1 TERRAIN CREE PAR VOIE DE DIVISION**

5.21 Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 500 m² et une largeur de façade sur rue au moins égale à 12 mètres.

5.2 CONDITIONS PARTICULIERES

5.31 Ne relèvent pas des dispositions figurant au paragraphe 5.1 ci-dessus les remembrements ou rectifications de limites parcellaires ne se traduisant pas par une augmentation du nombre d'unités foncières, les terrains résultant étant assimilés à des terrains existants.

5.32 Ne sont pas soumis aux règles du présent article :

- les détachements parcellaires au profit d'une collectivité publique,
- l'aménagement, l'extension mesurée d'un bâtiment existant, ainsi que la construction d'annexe à ce bâtiment existant.

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

6.1 REGLES GENERALES

- 6.11 Dans les bandes de constructibilité de 30 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement, localisées au document graphique N°4.2, les constructions doivent s'implanter à l'intérieure de celles-ci, seules les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle et les extensions des constructions existantes à la date de l'approbation du Plan Local d'urbanisme peuvent être implantées au-delà.
- 6.12 A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5m.
- 6.13 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

6.2 EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX

LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit sur l'une des limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

7.2 En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

- la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.
- Un minimum de 2.50 m dans le cas contraire.

ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR

RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- 8.1 Une distance au moins égale à 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est mesurée perpendiculairement à l'une au moins des façades concernées.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.
- 9.2 Il n'est pas fixé de règle pour :
- l'extension mesurée d'une construction existante,
 - les équipements collectifs

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION

10.11 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

10.12 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres et le nombre de niveaux limité à 2 (R+1 ou R+comble).

10.22 La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3.50 mètres.

10.3 EXEMPTION

10.31 Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements collectifs.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

11.11 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.2 TOITURES

11.21 Les pentes de la toiture principale de la construction seront comprises entre 35° et 45°.

11.22 Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

11.23 Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres...

11.24 Toutefois, lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant, de bâtiments annexes ou d'équipements publics, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

11.3 PAREMENTS EXTERIEURS

11.31 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.32 Le blanc pur pour les enduits et les enduits faussement rustiques sont interdits.

11.33 Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures existantes seront conservées.

11.4 CLÔTURES

11.41 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.42 Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit de :

- murs pleins en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1.50 mètre,
- murets d'une hauteur maximum de 1 mètre en maçonnerie surmontés de grille de dessin simple,
- grillage doublé d'une haie vive.

11.43 La hauteur totale des clôtures, excepté celles qui sont constituées d'un mur en maçonnerie de 1.50 mètre, est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

12.1 PRINCIPES

- 12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.
- 12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

13.1 OBLIGATION DE PLANTER

13.11 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé.

13.12 Au moins 40 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés.

Les dallages paysagers de type evergreen ne sont pas comptabilisés dans les surfaces plantées exigées.

13.13 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m².
- 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m². A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.14 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

13.15 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (caravane, citerne à gaz liquéfié ou à mazout), seront dissimulés par des écrans plantés sur trois des quatre côtés.

ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40 pour les logements et à 0.50 pour les constructions à usage de commerce.
En cas de construction mixte comportant des logements et des commerces, le C.O.S est fixé à 0.50.
Cependant, le C.O.S de la partie de construction affectée à l'habitation ne pourra dépasser 0.40.
- 14.2 Il n'est pas fixé de règle pour :
- L'aménagement de bâtiment existant dont le rez-de-chaussée est affecté au commerce,
 - Les équipements collectifs.
- 14.3 En cas de division de terrain :
- En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de dix ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.