

CHAPITRE 2 : ZONE UB

TISSU A DOMINANTE PAVILLONNAIRE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à l'extension urbaine du bourg ancien. Elle est desservie en assainissement collectif.

En terme d'occupation du sol, le tissu pavillonnaire est pour partie couvert par des périmètres de protection de monuments historiques, et comprend des poches d'équipements et d'espaces naturels à préserver.

La zone UB comprend un sous secteur UB_i qui, localisé dans le val inondable de l'Indre, est soumis au risque d'inondation.

Ce risque est identifié par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre, approuvé par arrêté préfectoral le 28 avril 2005.

Le PPRi est une Servitude d'Utilité Publique annexée en pièce 5e du PLU. A ce titre, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un centre urbain.

Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.421-1 et R.421-12 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).*
- *En application de l'arrêté préfectoral du 28 avril 2005, les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en sus des dispositions spécifiques de la zone (voir pièce 5^e du présent dossier).*

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions à usage d'habitation et leur extension.
- L'aménagement, l'extension, et le changement de destination des bâtiments existants à l'exception de constructions d'activités nuisantes pour le voisinage.
- Les annexes à l'habitation exceptées les piscines d'une superficie maximale de 30 m² et les abris de jardins d'une superficie maximale de 6 m².
- Les piscines sous réserve d'être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

- Les constructions à usage commercial, de bureaux sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement d'un pôle urbain.
- Les reconstructions après sinistres.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs ou à usage d'infrastructure.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte).
- Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de ramassage scolaire avec une largeur minimale des voies de 4 m.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- Toutes les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif existant.
- En l'absence de réseau collectif, un épandage sur la parcelle doit être prévu.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie (eau d'infiltration) est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux de piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines contenant des éléments chlorés seront traitées par des dispositifs appropriés avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

3.- AUTRES RÉSEAUX (ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, ...)

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 – ANTENNES, ANTENNES PARABOLIQUES ET CLIMATISEURS

- Les antennes et les antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, ainsi que les climatiseurs doivent être dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public. Dans les opérations d'immeubles collectifs, une installation collective est obligatoire.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Pour être constructible, la parcelle devra présenter une largeur minimale sur la voie publique de 10 m.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***Expression de la règle***

- Les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 30 m de la voie publique.
- Les extensions de bâtiments existant doivent soit :
 - être implantés à l'alignement du bâtiment existant ;
 - respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie.
- Les abris de jardins doivent être implantés à l'arrière de la construction.

Exceptions pour

- les lotissements et les ensembles de bâtiments réalisés sur un même terrain par un même constructeur, si le parti urbanistique et architectural de l'opération le justifie,
- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.
- Si le terrain présente une géométrie particulière rendant l'implantation de la construction principale difficile dans cette bande l'implantation des constructions nouvelles peut être située au delà des 30 mètres.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES***Expression de la règle***

- Les constructions nouvelles doivent être édifiées soit :
 - sur une limite séparative latérale;
 - à une distance supérieure ou égale à 3 m de la dite limite.
- Les extensions, les annexes et abris de jardin doivent être réalisées :
 - soit en limite(s) séparative(s),
 - soit à 3 m des dites limites.
- Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 m de toute limite séparative.

Exceptions pour

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : implantation libre.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'assiette foncière constructible.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 + C.
- La hauteur maximale des annexes est de 6 m au faîtage.
- La hauteur maximale des abris de jardin est de 2.5 m au faîtage.

Exceptions pour

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...) : hauteur libre.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GENERALITES

- Compte tenu du caractère ancien des constructions, en aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

- Une architecture contemporaine est admise sous réserve d'une parfaite intégration dans le site.
- Les surélévations et sous élévation de terrains sont autorisées sous réserve de se limiter au niveau de la voirie et de tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement des constructions voisines.
- Les extensions de bâtiments existants doivent de part leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale.
- Les bâtiments annexes isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés avec faitage sur la limite séparative et si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m. Cette règle de hauteur ne s'applique pas si la construction est accolée à un bâtiment déjà existant.
- Les bâtiments annexes à une pente sont autorisés sous réserve d'être accolés à un bâtiment principal.
- Certaines des règles de l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions ou extensions d'architecture contemporaine. Parmi ces exceptions nous citerons la proportion des ouvertures, les menuiseries. Pour ces bâtiments les toitures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisés.

2 – RENOVATION DU BATI ANCIEN

- On assurera la conservation des éléments d'architecture locale qui font la qualité du bâtiment.
- Le choix des matériaux et des couleurs devra s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels.
- Les consolidations ou reconstructions des murs réalisés en béton, parpaings ou briques creuses devront être doublées de pierres ou enduites (couleurs utilisées traditionnellement).

3- FAÇADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est interdit.
- Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées d'une hauteur minimale de 1m80 non situées sur la façade principale vue de la rue) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.
- Les teintes des enduits extérieurs devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région (teinte beige sable).
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois sont interdits.
- Pour les annexes, la couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation. Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise pour les abris de jardin.

4 - MENUISERIES

- Le choix des menuiseries et des couleurs devront s'harmoniser aux matériaux locaux traditionnels et contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage en respectant l'ambiance chromatique de la commune. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. .
- Pour les portes d'entrée sont autorisées les portes de couleurs sombres en harmonie avec la façade du bâti. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

5- TOITURES

- Les toitures devront être réalisées à au moins deux pans avec des pentes comprises entre 35 et 45 degrés degrés.
- La pente de toit des bâtiments annexes ne doit pas être inférieure à 30 degrés.
- La couverture des bâtiments annexes sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour les bâtiments à usage d'habitation.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- L'ardoise naturelle ou assimilée.
- Pour les annexes, l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste de dimensions similaires à l'ardoise naturelle.
- La tuile plate de ton brun rouge respectant la densité suivante : de 60 à 75 par m².
- En cas d'extension, le matériau d'origine pourra être autorisé sauf s'il s'agit de tôle ondulée.
- Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions contemporaines, des couvertures différentes et de conception nouvelle sont admises, tant par les matériaux utilisés que par la forme.

6 – OUVERTURES SUR TOITURE

Généralités

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien assis » sont interdites.

Lucarnes

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à 2 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.
- Le fronton et les tympanes doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.
- Les ouvertures doivent affecter la forme rectangulaire plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Châssis de toiture

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le pan de la toiture et doivent présenter un format maximum de 78 de large par 98 de haut.

7 - VERANDAS

- Les vérandas seront autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment et ou si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
- Les couleurs vives et blanc pur sont interdits.
- Lors de la création d'un bâtiment, la véranda doit faire partie intégrante de la composition du projet.
- Sur les constructions existantes elle devra s'intégrer de façon discrète en tenant compte des qualités architecturales du bâtiment ; elles pourront être interdites sur la façade principale.

8 - CLOTURES***Dispositions générales :***

- Les murs traditionnels ou les haies, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion d'une construction nouvelle. Leur maintien, en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.
- Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie.
- Dans le cadre d'une réfection d'un mur plein constitué de meulières et de moellons, celui-ci ne doit pas être recouvert, mais réalisé à joints beurrés.
- La démolition d'une clôture traditionnelle existante est interdite sauf si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits.

Expression de la règle

- Les clôtures sur rue devront être réalisées soit :
 - d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales, d'une hauteur ne pouvant excéder 2 mètres,
 - d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux, d'une hauteur maximale d'1 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive.
 - Les clôtures en limites séparatives devront être réalisées soit :
 - * d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales, d'une hauteur ne pouvant excéder 2 mètres
 - * d'une clôture d'occultation en bois » d'une hauteur maximale de 2 m sans qu'il soit nécessaire d'y adjoindre une haie vive. Ces pare-vue ou palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vue). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2m de haut et 5 m de long.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque construction nouvelle devra prévoir un minimum de deux emplacements de stationnements par logement créée sur sa parcelle.

- En cas de division d'une construction existante ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant en logement, il sera exigé au moins un stationnement par logement créé.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivace ou engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Article non réglementé.