

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Cette zone Ub correspond aux territoires urbanisés de la commune et aux terrains équipés sur lesquels peut s'étendre l'urbanisation. Elle rassemble l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg (habitat, commerces, artisanat, équipements collectifs, activités non nuisantes).

La zone UB des hameaux de Bois de Brou où existe une orientation d'aménagement (OA) à respecter, et de Guinebault.

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

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les changements de destination d'annexes en logement
- les constructions et installations nouvelles nuisantes ou non compatibles avec l'habitat en terme de bruit, poussières ou risques .
- les constructions nouvelles à usage agricole.
- les terrains de camping, de caravanes et d'habitations légères de loisirs (HLL).
- Les parcs d'attractions et de loisirs
- Les activités industrielles nouvelles
- les carrières
- les dépôts d'encombrants, les dépôts de matériaux de démolition ou de récupération, les dépôts de véhicules ou éléments de véhicules.

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1 - sont soumises au régime déclaratif les Occupations et Utilisations du Sol visées à l'article R 422.2 du Code de l'Urbanisme (clôture, serre,) ;
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques (église).
- 4 - toutes constructions et occupations du sol sous réserve de réaliser, en raison de la présence des cavités souterraines non localisées mais existantes dans l'ensemble de la zone, une étude de stabilité des sols, dont les conclusions doivent être mises en œuvre lors de la réalisation du projet sous la responsabilité du maître d'ouvrage.
- 5 - les occupations et utilisations du sol dans les secteurs où la présence de vestiges archéologiques a été identifiée, sont soumises à la réglementation archéologique en vigueur.
- 6 - les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole, en extension des constructions existantes sont autorisés à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone;

- qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage ;
- que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

7. Les dépôts de matériaux sont autorisés à condition d'être couverts ou masqués afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

8 - les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

9 - les reconstructions après sinistre sont autorisées sous réserve du respect des règles applicables dans la zone.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Voirie:

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...).

Les voies nouvelles de transit et de distribution, de la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres de largeur de chaussée.

2 - Accès :

Lorsqu'un 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.

Un accès doit avoir une emprise minimale de 4 mètres.

De plus, tout accès direct sur la RD 144 est interdit pour les constructions nouvelles indiquées par l'orientation d'aménagement de Bois de Brou.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant de l'eau potable doit être raccordée au réseau public distribution. En cas d'alimentation alternée, (adduction publique/puits privé) les réseaux doivent être totalement indépendants.

2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

En cas d'absence de ce réseau et seulement pour des opérations de faible importance, les constructions nouvelles devront être soit raccordées au réseau public d'eaux usées existant, le plus voisin, soit assainies par un dispositif autonome, conforme à la législation en vigueur, l'installation devant être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau collectif lors de la réalisation éventuelle.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

En cas de rejet d'eaux non domestiques, une convention de raccordement doit être établie.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4 – réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex : téléphone, électricité, ...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs où le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur avec en particulier, possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

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

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques (orientations d'aménagement pour Bois de Brou) les constructions sont édifiées à un minimum de 5 mètres en retrait dudit alignement.

En outre, lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.

Des implantations différentes peuvent être accordées pour des équipements d'infrastructure, à condition que cette implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

L'autorité qui délivre le permis de construire pourra imposer que la parcelle soit close au droit de l'alignement de façon à assurer un raccordement architectural satisfaisant assurant la continuité visuelle des façades.

De plus, tout accès direct sur la RD 144 est interdit pour les constructions nouvelles indiquées par l'orientation d'aménagement de Bois de Brou.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance horizontale ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

A Bois de Brou, toute construction nouvelle doit être implantée à 5 mètres minimum de toutes limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être accordées :

- pour des travaux tendant à améliorer l'hygiène d'un local à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement,
- pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- pour les extensions des constructions existantes à la date de révision du PLU.

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il est imposé une distance minimum de 4 mètres lorsque les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ne peuvent être satisfaites par ailleurs.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas dépassée 7 mètres à l'égout du toit, hauteur mesurée par rapport au terrain naturel avant exhaussement ou affouillement.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

1° - Généralités :

Le permis de construire peut être refusé 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.

2° - Couvertures :

Les couvertures en tôles brillantes sont interdites.

Il est rappelé que le matériau traditionnellement utilisé dans le secteur est l'ardoise avec une pente de 35° à 50°, souvent plus faible pour les annexes,

3° - Murs :

Sont interdits en parements extérieurs l'emploi brut de matériaux fabriqués (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) en vue d'être recouvert d'un enduit.

Le nuancier du Maine et Loire doit être respecté.

4° - Traitement des abords :

b) les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. Toutefois, les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

b) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires devront :

- soit être peintes de façon à se fondre dans l'environnement ;
- soit être dissimulées à la vue par un dispositif bâti ou végétal persistant.
- soit être enterrées

c) Clôtures :

L'aspect de la clôture doit respecter le caractère d'ensemble du quartier.

5° Couleurs :

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (teinte des enduits, présence du tuffeau, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons pastels (blanc cassé, beige, gris clair, gris-bleuté, vert tendre, etc.)

Les menuiseries en PVC et en aluminium sont également autorisées sous réserve de respecter les teintes citées précédemment.

6° - Annexes :

Les annexes sont d'une superficie maximale de 40 m², de 3.50 mètre maximum à l'égout du toit ou à l'adossement.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Des plantations ou espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire doivent être réalisés sur le foncier de l'immeuble et aires de stationnement.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies et arbres doivent être conservés au maximum sauf contraintes techniques.

Les haies doivent être constituées de 2 essences variées minimum à caractère bocager ou floral.

Les haies mono-spécifiques sont interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.