

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone UB correspond aux extensions du bourg ancien à dominante d'habitat pavillonnaire. La zone UB se caractérise par une densité plus faible que le centre bourg ancien et la discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies.

#### ■ Eléments susceptibles d'affecter l'instruction des autorisations du sol

Des parties de cette zone sont situées en zone inondable, en vertu de l'Atlas des zones inondables de la Veude et du Mâble. Elles sont identifiées au plan par une trame particulière. En vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, tout projet au sein de cette zone peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Des parties de cette zone sont concernées par un risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible à fort. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Des parties de la zone sont concernées par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits:

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les aires de stationnement et de dépôt de caravanes, les aires de dépôt de véhicules, non liées à une activité autorisée dans la zone.
- les golfs.

### **ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement ultérieur de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- les constructions à usage artisanal à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,
  - de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur...),
- les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à une activité commerciale ou artisanale présente et autorisée dans la zone,
- les clôtures sous condition de l'obtention d'une déclaration préalable.

UB

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 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 adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### 3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Assainissement et eaux usées

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

#### 4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales, dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

**4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementée.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer
- soit en retrait d'au minimum 1 mètre des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Les piscines ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

**ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance de 2 mètres minimum de la limite séparative.

Cette distance peut être réduite à 1 mètre minimum pour les annexes non ouvertes en limite séparative.

Les piscines ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

**ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres à l'égout des toitures.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

### 11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à 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.

Rappel: à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute architecture inspirée d'un style étranger à la région est interdite.

Les constructions et ouvrages de qualité existants doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.

### 11.2 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. 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 (pente de 10% maximum).

### 11.3 Toitures

Les couvertures seront réalisées :

- . soit en ardoise ou matériaux similaires teintés dans la masse à pose droite, de format maximum 40 cm x 24 cm
- . soit en petite tuile plate traditionnelle ou matériaux similaires, de teinte brune uniforme, – 50 au m2 minimum.
- . Soit en tuile canal de terre cuite (tige de botte)

Les matériaux ondulés ou de récupération sont interdits, y compris pour les bâtiments annexes.

#### Pentes et formes des toits:

- Pour les constructions à usage d'habitation:

Les toitures seront à deux pentes d'inclinaison égale. La pente sera comprise entre 30 et 45°. Une pente plus faible est autorisée pour les couvertures en tuiles canal.

Pour les volumes en extension du bâti principal, une pente plus faible que celles du reste de la construction peut être admise. Elle ne devra pas être inférieure à 30°.

- Pour les annexes et autres constructions (bâtiments d'activité, ...):

Les toitures seront à deux pans si le bâtiment est isolé.

Les toitures à un pan seront autorisées si le bâtiment est situé en limite séparative, ou s'il est accolé à un bâtiment existant.

Lucarnes:

- Les châssis de toiture doivent être encastrés.

**11.4 Façades**

Soubassements et façades doivent être traités de manière homogène avec une même unité de matériaux.

Pour les constructions à usage d'habitation:

La teinte des façades devra se rapprocher de celle du tuffeau clair de Touraine. Le blanc pur est interdit.

Sont également autorisés, les bardages en bois naturel (traité à cœur) ou peint d'une couleur se rapprochant de celle de la pierre de tuffeau clair de Touraine, beige à gris clair, soit d'une teinte foncée. Le bois vernis ou lazuré est interdit.

Pour les annexes :

Sont interdits:

- Les bardages en matériaux ondulés ou brillants.
- L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (par exemple, les parpaings non enduits sont interdits).

Pour les bâtiments d'activités et les équipements publics :

Les façades peuvent comporter plusieurs couleurs. Le choix des teintes doit concourir à animer les façades et alléger les volumes. Les tons vifs sont à proscrire.

D'une manière générale, sont interdits :

- Les façades et décors de moellons traités en enduits
- Les enduits à relief
- Les parements en pierre à taille éclatée.

**11.5 Exceptions aux articles 11.3 et 11.4:**

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...), sous réserve d'une justification architecturale.

**11.6 Vérandas**

Les vérandas seront autorisées à condition :

- qu'elles soient bien intégrées à l'architecture,
- que l'ossature soit constituée par des éléments métalliques fins ou un autre matériau de même aspect.

Les couvertures en matériaux translucides sont autorisées.

**11.7 Clôtures**

Les murs traditionnels et 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 doit être au contraire recherché.

Sont autorisés en façade sur rue:

- les murs plein, avec une hauteur maximale de 1,80 mètre, La teinte des enduits sera proche de la teinte naturelle du tuffeau de Touraine.
- Les clôtures végétales (haie vive d'essences locales et variées) doublées ou non d'un système à claire-voie,
- Les murets, d'une hauteur maximale de 80cm, surmontés d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales et variées, avec une hauteur maximale de 1,80m pour l'ensemble.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Espaces libres et plantations**

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Les haies seront constituées d'essences locales et variées, à l'exception des haies monospécifiques de charmille, troène ou aubépine qui sont autorisées.

Les haies monospécifiques de persistants tels que lauriers ou thuyas sont interdites.

### **13.3 Espaces boisés classés**

Sans objet.



### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

**ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.