

# ZONE UB - CARACTERE DE LA ZONE -

## Identification de la zone

La zone UB correspond à l'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat. Elle est essentiellement constituée de pavillons implantés individuellement ou dans des formes organisées. Elle comprend toutefois nombre d'équipements, occupants parfois de vastes emprises (école, collège, cimetière) et quelques opérations locatives récentes sous forme de petits immeubles collectifs.

Sa structure urbaine se définit ainsi par une densité modérée liée à :

- Une élévation générale du bâti moindre que dans la zone centrale ancienne,
- Un retrait des constructions récentes par rapport à l'alignement,
- Un continuum minéral ou végétal sur rue occasionné par les clôtures.

**La zone UB comprend :**

- **Le secteur UBb** correspondant à des secteurs de faible densité résidentielle.
- **Le secteur UBc** correspondant à des secteurs mixtes mêlant activités artisanales et de services et de l'habitat.
- **Le secteur UBi1**, formant une extension urbaine relativement ancienne, sous forme de « villas » témoignant de l'image touristique et de loisirs de Montbazon et du Val de Indre. Développé linéairement en bordure de la rivière, ce secteur est situé dans la zone inondable de l'Indre, relevant d'un aléa faible.

**Il est également attiré à l'attention que certains terrains et constructions peuvent potentiellement se trouver sur des sites sous-cavés encore non recensés dans environnement des coteaux de l'Indre. Il est donc recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction.**

## Destination de la zone

Cette zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions, est destinée à l'habitat ainsi qu'aux différents services et activités compatibles et complémentaires de celui-ci.

## Objectifs et justifications des règles

- Les règles édictées . orientation, alignement, hauteur, formes architecturales, plantations . **visent à assurer une plus grande harmonie de l'espace urbain récent** tout en conservant les particularités de certains secteurs.
- Assurer la protection des personnes et des biens contre les risques d'inondation dans les secteurs concernés, d'aléas faible et fort ; toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

#### **UB 1-1 Dispositions générales**

##### **Sont interdits :**

- Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage ;
- Les activités industrielles ;
- Les activités artisanales, sauf le secteur UBc ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- L'extension ou la modification des activités et des installations classées existantes, ou la création d'installations classées, dont la présence ne se justifie pas dans la zone ou dans le secteur UBc, et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ;
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;

#### **UB 1-2 Dispositions particulières aux secteurs UBi1 relevant du risque d'inondation dans le Val d'Indre :**

##### **Sont interdits :**

\* Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sauf ceux à usage de parkings collectifs.

\* La construction de nouveaux équipements destinés aux corps des sapeurs-pompiers, aux hôpitaux ou aux cliniques.

## **ARTICLE UB 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **UB 2-1 Rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'architecture des Bâtiments de France.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la LOI du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'Urbanisme.
- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **UB 2-2 Dispositions générales :**

**Sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone à dominante d'habitat :**

- Les constructions à usage d'équipement, de bureaux, commerces et services, en accompagnement normal de l'habitat.
- Les équipements d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- **Dans les secteurs UBc et UBi :** les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

### **UB 2-3 Dispositions particulières aux secteurs Ubi1 relevant de la protection contre les dommages liés aux risques d'inondation dans le Val de l'Andre :**

#### **Prescriptions générales :**

- Aucun ouvrage, remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ne pourra être réalisé, de façon à ne pas aggraver les risques en amont ou en aval.

- Toutefois, la réalisation de travaux d'infrastructures publiques est admise à condition :
  - \* Que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ;
  - \* Que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques, et environnementaux ;
  - \* Que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.
- Dans les zones déjà urbanisées, les espaces laissés libres de toute occupation seront affectés prioritairement à la réalisation d'espaces verts, d'équipements sportifs ou de loisirs.
- Dans les opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupés, etc), afin de ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, les constructions en bande ou d'un seul tenant devront être limitées.

Sont autorisés sous condition :

- (..) Les constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'hébergement non permanent ou d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif (y compris lorsqu'ils ont fonction d'hébergement) à condition qu'elles comportent pour chaque logement autorisé :
  - \* Un niveau de plancher de 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel,
  - \* Un niveau habitable en permanence au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisante pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants ou occupants en cas d'inondation.
- L'extension des constructions régulièrement autorisées, implantées antérieurement à la date de publication du présent document, ayant atteint ou dépassé les possibilités de construire autorisées par le coefficient d'emprise au sol, et dans la limite des plafonds suivants :
  - \* 25m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 50m<sup>2</sup> en vue de l'édification de locaux annexes ; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 25m<sup>2</sup>.
  - \* Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général et collectif ou aux ouvrages, installations, et constructions d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif.
- Sous réserve des dispositions des articles suivants, la rénovation -démolition d'une ou de constructions existantes et construction de nouveaux bâtiments sur les terrains d'emprise . peut être autorisée, dans la limite des emprises et C.O.S visés aux articles UB9 et UB14. Le projet devra être conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **UB 3-1 Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une certitude de passage.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- 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.

#### **UB 3-1-1 Dispositions complémentaires au secteur UBc**

- Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter le cas échéant qu'un seul accès à l'automobile à la voie.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Notamment le raccordement de la parcelle à la voirie externe doit comporter au moins une plate-forme visible de la chaussée, de dimensions permettant la sortie et l'entrée de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

#### **UB 3-2 Voirie**

- Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- Les voies nouvelles ne doivent en aucun cas être inférieures pour les opérations de plus de 8 logements à 8,50 m d'emprise et 4 m de chaussée. Elles doivent intégrer des espaces de stationnement et établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.
- Dans les opérations d'ensemble et les groupements d'habitations :
  - \* Si la voirie fait l'objet d'un traitement d'espace public en rendant son usage mixte, sans danger ni inconfort pour les piétons, cyclistes et automobilistes, l'emprise minimale de la chaussée peut être ramenée à 4,50m.
  - \* Les voies de desserte en impasse ne doivent en aucun cas desservir plus de 10 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière. Les placettes doivent présenter un rayon intérieur minimum de 12 mètres.

## **ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UB 4-1 Eau potable**

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccrochée à un réseau public.

### **UB 4-2 Eaux usées**

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut-être subordonné à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

### **UB 4-3 Eaux pluviales**

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout rejet au réseau public (*fossé, busage, canalisation,...*) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

### **UB 4-4 Électricité, gaz, téléphone**

- Les branchements électriques, de gaz, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

### **UB 4-5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis**

- Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- Dans les opérations d'ensemble et groupements d'habitations, il peut être exigé une installation collective.

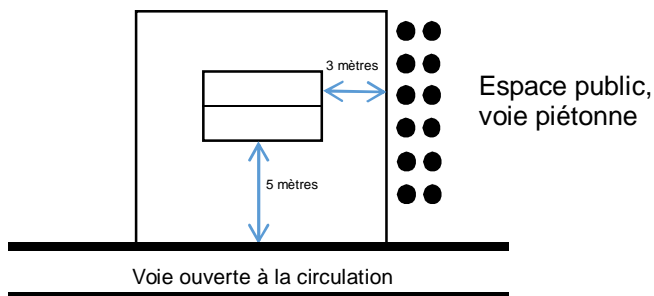
## **ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **UB 6-1 Dispositions générales**

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
  - 5m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.
  - 3m par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes.



- Pour les terrains situés en bordure de deux voies ou espaces publics, la règle ne s'applique que sur l'une des voies ou espace public à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 9 mètres. Dans ce cas pour le second espace public ou voie, s'applique les dispositions prévues à l'article UB7.

### **UB 6-2 Recul par rapport au domaine public ferroviaire**

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en respectant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.
- Cette distance est ramenée à 3 m pour l'extension des bâtiments existants.

### **UB 6-3 Exceptions**

Cette norme n'est pas obligatoire :

- Pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que vérandas, jardins d'hiver, garages sous réserve d'un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, le retrait sur l'alignement peut varier s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique que le projet soit sous la réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- Pour l'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les constructions liées aux divers réseaux.



- Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état, son implantation jusqu'en limites séparatives doit être telle qu'un raccordement satisfaisant soit assuré avec les constructions existantes.

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

### **UB 7-1 Dispositions générales**

- Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.
- Les parties de bâtiment non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres pour le volume principal de l'habitation ; les volumes secondaires et constructions annexes peuvent être implantés jusqu'en limites séparatives.

### **UB 7-2 Exceptions**

- Dans le cas d'une construction existante implantée en retrait des limites séparatives, les extensions ne doivent pas s'étendre sur plus de 50% de la longueur résiduelle de la façade sur voie (\*) de la propriété foncière.  
*(\*) voies ouvertes à la circulation automobile*
- L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

### **UB 7-3 Dispositions particulières au secteur UBb**

- Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives.

### **UB 7-4 Dispositions particulières au secteur UBc**

- les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 5 mètres des limites séparatives :

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

- Lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités,
- Ou après mise en œuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

**UB 7-5 : Dispositions particulières au secteur Ubi, relevant de la protection contre les dommages liés au risque d'inondation dans le Val d'Indre :**

- Toute construction nouvelle doit être édifiée :
  - \* Soit sur l'une des limites séparatives,
  - \* Soit en retrait des limites séparatives.

Dans les deux cas, toute construction doit conserver par rapport à la ou les limites(s) non construites une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres. Toutefois si l'environnement le justifie, et si l'unité foncière le permet, cette marge peut être réduite pour des constructions de faible importance telles que garage, apprentis remises, serres, dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 6 mètres.

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

**UB 8-1 Disposition générale :**

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile, inondation dans le secteur UBi1) et de la salubrité (ensoleillement) soient assurées.

**UB 8-2 Dispositions particulières au secteur UBb :**

- Les constructions doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.
- 

**UB 8-3 Disposition particulières au secteur UBc :**

- Les constructions doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres pour une construction à usage d'habitation et 5 mètres pour les constructions à usage artisanale et de services.

## **ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL**

### **UB 9-1 Dispositions générales :**

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle.
- Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **UB 9-2 Dispositions particulières au secteur UBb :**

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie de la parcelle.
- Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **UB 9-3 Dispositions particulières au secteur UBc :**

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie de la parcelle si celle-ci est occupée par une habitation et 60% de la superficie en cas d'une occupation à usage artisanale ou mixte (activités/habitation)
- Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

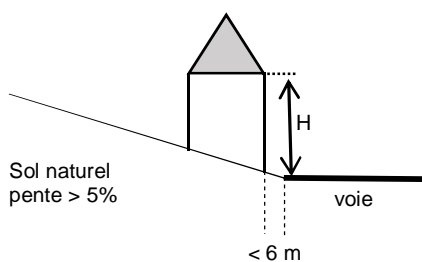
### **UB 9-4 Dispositions particulières au secteur UBi1 relevant de la protection contre les dommages liés aux risques d'inondation dans le Val d'Indre :**

- L'emprise au sol des constructions hors les cas de rénovation de bâtiments, existants mentionnés à l'article UB1, sera la plus réduite possible et au plus égale pour les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement à : 30%
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général et collectif ou aux ouvrages, installations, et constructions d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif.

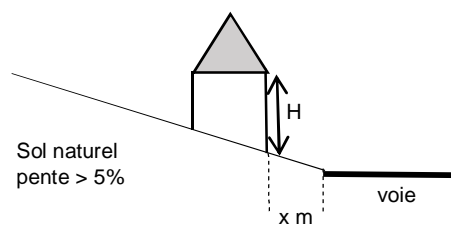
## **ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **UB 10-1 Définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou le gout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- L'altitude de référence du terrain est :
  - \* Lorsque la pente du terrain est peu perceptible (< à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.
  - \* Lorsque la pente du terrain est perceptible (> à 5%) :
    - a. Si la construction est implantée à l'alignement ou en retrait de 6 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,
    - b. Si la construction, est en retrait de l'alignement de voirie, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non a projet.



a. Implantation à moins de 6 m



b. Implantation en retrait

\* Lorsque la voie présente une pente égale ou supérieure à 10% la façade sur voie est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

### **UB 10-2 Hauteur absolue**

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder les hauteurs suivantes :
- 9 m au faîtage pour les constructions individuelles à usage d'habitation.
- 12 m au faîtage pour les autres constructions autorisées dans la zone.

### **UB 10-3 Exceptions**

- Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
- En cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction. Dans ce cas la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.

### Hauteur applicable pour les bâtiments annexes :

La hauteur des constructions annexes (lorsque celle-ci sont dissociées du bâtiment principal) ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage.

### **UB 10-3 Exceptions (suite)**

- En cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- Dans le **secteur UBi1**, le dépassement de hauteur peut être admis pour limiter la vulnérabilité des constructions à l'inondation dans la limite de plus ou moins 1 mètre par rapport à la hauteur autorisée à l'égout du toit et au faîtage.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

## **ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR**

### **UB 11-1 Dispositions générales**

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, 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, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.
- Les architectures innovantes, notamment en bois peuvent être autorisées.

### **UB 11-2 Volumes et terrassements**

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
- Des volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain,
- Une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.

- Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de :
  - \* 1 mètre par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie.

### **UB 11-3 Echelle architecturale Ë Expression des façades**

#### Dispositions Générales :

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (soit le sable de Loire).
- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m) et les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

#### Sont interdits en soubassement et en façade :

- Les enduits dit « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
- L'enduit blanc pur,
- Les plaques-ciment, les matériaux de construction et briques non enduits.

### **UB 11-4 Parties supérieures des constructions - toitures**

#### Aspect :

- Pour les constructions principales la toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à 60 % de la longueur de la façade principale.

#### Ouvertures :

- Les ouvertures éclairant combles et greniers doivent être :
- Des châssis de toit sensiblement plus haut que large s'ils sont implantés en façade sur rue.
- Des lucarnes s'inspirant du bâti traditionnel.

## Pente :

### Dispositions générales :

- Les toits du volume principal doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

### Exceptions :

- Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle minimum de la pente de toit peut être différent :
- S'il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.
- Pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Pour les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation de P.L.U dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

## Matériaux :

### Dispositions générales

- Les matériaux de toiture sont les suivants :
  - \* l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40,
  - \* la tuile plate d'aspect vieilli, de teinte brun-rouge, d'une densité supérieure ou égale à 60 par m<sup>2</sup> ;
- Peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.
- En outre, pour les équipements publics de grand volume, sont autorisées les couvertures en zinc, cuivre, bac en acier de couleur ardoise, et aluminium de couleur ardoise.

### **Sont interdits** pour les constructions à usage d'habitation :

- Le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) s'il concerne plus de 2 façades du bâtiment.
- Les plaques ciments autres que celles présentant les mêmes aspects, forme et couleur que l'ardoise et la tuile, les tôles, bacs en acier et l'aluminium.
- Les matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

## **UB 11-5 Clôtures**

### **UB 11-5.1 Dispositions générales**

La clôture matérialise la séparation entre deux propriétés ou parcelles. Les clôtures marquent également le lien entre le domaine public et le domaine privé et participent ainsi à la cohérence et à la qualité de l'espace et du paysage urbain, notamment par la préservation des vues et perspectives qu'elles soulignent ou permettent.

- Les clôtures doivent respecter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elle peut être constituée par :
  - \* Soit une haie vive ou taillée, composée de espèces locales différentes à feuillage caduc dominant, pouvant être doublée d'un grillage,
  - \* Soit un muret enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie vive ; une hauteur supérieure du muret de soubassement, comprise entre 0,50 m et 1 mètre, pourra être autorisée pour des raisons liées à la topographie ou à la nature des clôtures environnantes.
  - \* La hauteur du muret pourra également être modulée sur une longueur maximale de 2 mètres pour l'encastrement éventuel des coffrets techniques et boîtes à lettre, et s'ils font office de piliers, pour portails et portillons.
  - \* Soit des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés en limites séparatives uniquement.
  - \* Soit une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins doublé ou non d'une haie vive.
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,50 m. cette hauteur maximale est portée à 2 mètres pour les haies.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale de clôture pour les équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.
- Les portails et portillons seront réalisés proportionnellement à la hauteur de clôture qu'ils prolongent. Les poteaux bétons sont admis pour les portails et portillons sous réserve d'être revêtus d'un enduit avec finition identique à celle de l'habitation.
- Le remplacement d'éléments de clôture à l'identique est toléré.

### **UB 11-5.2 Dispositions particulières au secteur UBi1 relevant de la protection contre les dommages liés aux risques d'inondation dans le Val d'Indre :**

- La clôture, limitée à 1,50 mètre, doit être :
  - \* Soit végétale, mais à faible densité de plantation,
  - \* Soit composée d'un grillage à maille large de couleur verte maintenu soit par des piquets de fer de couleur identique ou des piquets en bois, doublée ou non d'une haie arbustive à faible densité de plantation.
  - \* Soit composée d'un muret bas en pierres de 0,50 mètres maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille, et doublée ou non d'une haie arbustive à faible densité de plantation.



## **UB 11-6 Constructions annexes**

### Aspects :

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- Une seule construction préfabriquée en tôle laquée ou bois peut être autorisée par unité foncière. Elle doit être accompagnée d'une composition végétale tendant à la dissimuler.

## **UB 11-7 Capteurs solaires et vérandas**

- Les dispositions des paragraphes UB 11.3 et UB 11.4 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.
- L'autorisation de construire ou d'implanter des capteurs solaires et vérandas (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe UB 11-1

## **ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT**

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
  - \* A la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
  - \* Aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

## **ARTICLE UB13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

### **UB 13-1 Dispositions générales**

- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- Dans les opérations d'ensemble et les groupements d'habitations des espaces libres communs doivent être aménagés, pour au moins 20% de la superficie du terrain. Cette superficie minimale peut être inférieure pour les opérations de 6 logements ou moins à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées
- Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

- Lorsqu'ils ne sont pas enterrés ou lorsqu'ils ne relèvent pas d'un local intégré au bâtiment principal, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran, ou masquées par un mur ou un claustra bois.
- D'une façon générale, les essences à feuillage persistant sont déconseillées (thuya, laurier...). Il sera préféré des essences à feuillage caduc.

### **UB 13-2 Espaces boisés classés**

- A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III È POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **UB 14-1 Disposition générale**

- Le C.O.S (coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas : 0,6

#### **UB 14-2 Disposition particulière**

- Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) n'est pas réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt général et collectif et pour les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif.