

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Caractère de la zone :

La zone Ub se caractérise par un tissu discontinu autour du centre ancien. Les constructions de faible hauteur sont disposées spontanément le long des principales voies d'accès au centre bourg ou organisées sous forme de lotissements.

Objectif recherché :

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien du tissu bâti existant.

Compte tenu de la nature des sols, les constructions en sous-sol sont interdites.

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

ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les nouvelles constructions destinées aux activités agricoles sauf exceptions citées à l'article Ub2 ;
2. Les installations classées soumises à déclaration, sauf celles mentionnées en article Ub2 ;
3. Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article Ub2 ;

4. La reconstruction, en cas de sinistre, des constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone ;
5. Les constructions destinées à abriter des installations ou des activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;
6. La création de camping caravaning.
7. Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois.
8. Les constructions en sous-sol sont interdites.

ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
2. L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles dans le cadre d'une mise aux normes sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.
3. L'aménagement et l'extension limitée des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous condition de ne pas accroître les nuisances vis à vis de l'habitat.

| |
|---|
| SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS |
|---|

ARTICLE Ub3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
2. lorsque le 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.
3. toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
4. les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 m et être aménagés de façon à apporter la gêne minimale à la circulation publique.

Voirie :

1. les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
2. les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 m de chaussée.
3. les voies privées desservant plus de 2 logements se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. **Assainissement** :

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut, de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur obligatoire au réseau public.

Important: Il est signalé que le projet de réalisation d'un réseau d'assainissement est en cours de réalisation.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Pour toute construction ou installation nouvelle les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.

3. **Autres réseaux (Electricité - Téléphone - Télédistribution)**

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés, à la charge du lotisseur.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ub5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades des constructions nouvelles doit être implanté à l'alignement ou en retrait.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futures prévus); toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur (mesurée à l'égout de toiture) séparant ces deux points, avec un minimum de 3, 00 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux sur justification technique.

2 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à 1,50m minimum des limites séparatives.

ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimum entre deux constructions.

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ub10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, sans dépasser 6 m à l'égout du toit.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension de construction existante, soit 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.

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Rénovation et aménagements des constructions existantes :

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment.

Toiture :

Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille réduite et limités à un seul par versant.

Façades :

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé ; la technique d'enduit dite à « pierres vues » peut être employée. Les parties de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique. Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres naturelles de pays apparentes avec joints clairs de même ton arasés au nu des pierres.

Ouvertures :

En règle générale, les baies de proportions très verticales sont identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées : les linteaux sont le plus souvent droits et les appuis très peu saillants ont une épaisseur égale à un lit de pierre.

En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction existante, il y aura lieu de conserver sur les façades vues du domaine public, le principe d'ordonnement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade ancienne, en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont à proscrire.

Menuiseries :

Les châssis posés à 20 cm de l'extérieur du mur sont en bois peint ; ils comportent deux ouvrants à la française de 3 ou 4 carreaux égaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) sont sans écharpe. Les portes d'entrée simples avec ou sans imposte sont peintes (pas de vernis, ni de lasure, pas de fer forgé).

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les châssis des fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles ; les volets et les portails seront de préférence en bois peint.

Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible. Les portails et portillons en bois ou métal peint seront droits et de même hauteur que la clôture. Celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec celui de l'habitation.

2. **Constructions neuves:**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages de la commune de SAINT JEAN DE LIVERSAY.

Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Volumes :

Il est préférable d'éviter la disposition de la construction au milieu de la parcelle et il est bon de s'inspirer des dominantes locales pour l'implantation, l'orientation et le sens du faîtage ; les volumes doivent être simples, sans excès de découpe.

Toitures :

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés (ou matériaux d'apparence identique) à un ou deux versants, avec une pente voisine de 30 %. En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Pour les dépendances, les toits seront couverts en matériaux de ton "tuile".

Façades :

Pour les constructions principales, les enduits seront plats avec une finition talochée, ou finement grattée ; les couleurs seront claires dans la gamme des gris-jaunes, gris ocrés ou blancs cassés. Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre ainsi que les bardages bois peut être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture. Les abris de jardins en bois sont admis.

Ouvertures :

Les baies seront de préférence de proportions nettement verticales et comporteront, de préférence, des volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris pâle et les volets dans les tons pastels de la gamme des gris, verts ou bleus. Les couleurs vives et incongrues (rouge, jaune vif, violet...) sont prohibées. La couleur des ferrures sera la même que celle des menuiseries

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur les voies et emprises publiques et 2 m en limites séparatives.

Elles seront constituées, sur rue :

- soit de murs à l'ancienne en pierres calcaires de pays et à l'aspect de « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un simple rang de tuiles ou à tête arrondie
- soit d'un muret enduit surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie et/ ou doublé d'une haie vive à base d'essences locales et variées ; éviter l'emploi de résineux et les tailles trop strictes
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage

En outre, en limites séparatives et en bordure de zone naturelle : les clôtures pourront être constituées de panneaux de bois ou de haies vives à base d'essences locales et variées en évitant résineux et tailles trop strictes

Éléments divers :

- les sous-sols sont interdits et le maintien du niveau du sol naturel et sa continuité sont à rechercher (pas de butte artificielle)
- les auvents sur toute la longueur de la façade sont interdits
- les vérandas seront de préférence prévues du côté non vu du domaine public
- les abris de jardin isolés en matériaux traditionnels et de faible superficie (< 12 m²) sont tolérés dans les jardins situés à l'arrière des habitations à condition qu'ils soient bien intégrés dans un environnement végétal dense, que leur hauteur n'excède pas 3,00 m.
- Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau de la chaussée. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées, eaux vanes vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

3. Lotissements :

Le plan des lotissements devra s'inscrire dans un réseau de voies cohérents avec le réseau existant et en recherchant des accroches avec le bourg ancien ; les formes des parcelles devront reprendre les orientations et proportions traditionnelles du parcellaire environnant et permettre les modes d'implantations propres au bâti traditionnel.

ARTICLE Ub12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé:

Deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 2 logements.

Pour les établissements à usage de commerce ou de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de superficie de plancher hors œuvre nette.

Pour les établissements à usage d'activités, le nombre de places devra être adapté aux besoins spécifiques de chaque activité (personnel, visiteurs, livraisons ...).

ARTICLE Ub13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues, et si possible plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres au moins par 100 m² de terrain.

Création d'espaces verts communs dans les opérations de plus de 5 logements :

10 % de la surface totale de l'opération doit être traité en espace commun (espace vert, espaces de jeux) et planté d'arbres de haute tige sous forme de mails plantés, de contre-allées vertes, d'espaces bien localisés soit pour assurer la transition entre franges des bourgs et zones naturelles soit pour protéger d'une nuisance (voie de circulation...).

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir en annexe).

| |
|---|
| SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL |
|---|

ARTICLE Ub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.35.