

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La **zone UB** est une zone urbaine équipée correspondant aux extensions de l'agglomération.

Elle peut accueillir des constructions à usage d'habitation, groupées ou non ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat.

**Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'effondrement, par un phénomène de retrait et gonflement des argiles.** Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol. Par ailleurs des recommandations (voir annexe) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

**Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques** sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

**Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection du point de captage des eaux potables et minérales** (forage de La Voisinière) en vertu de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 19 janvier 1999.

#### ■ Objectif recherché

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux. Ainsi le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain.

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

---

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

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques sont interdites.

Sont notamment interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux 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, ainsi que les dépôts de toute nature visibles depuis l'extérieur de la propriété,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les activités industrielles de toute nature,
- Les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles.

Cette zone est impactée par le périmètre de protection du captage AEP de la commune de ROUZIERS de Touraine. À l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du point de captage d'alimentation en eau potable sont également interdit:

- L'ouverture de carrières,
- La création de dépôts d'ordures, de déchets, de détritiques ou de résidus,
- L'épandage superficiel, le déversement ou le rejet dans le sous sol par puisards, puits dits filtrants, anciens puits, excavations, bétouilles, etc., d'eaux usées, d'eaux vannes, de lisiers, de boues de station d'épuration, de matière de vidange, etc. ,
- Le rejet direct des eaux pluviales dans le sous-sol,
- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts de produits chimiques autres que les engrais, les produits phytosanitaires et les carburants,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles présentent un risque de pollution pour les eaux souterraines.

Par ailleurs, des dispositions particulières devront être prises en ce qui concerne:

- Les puits, forages et sondages qui, s'ils sont autorisés par dérogation préfectorale, devront être réalisés selon les règles de l'art et de manière à interdire toute communication des nappes d'eaux souterraines entre elles et toute pénétration d'eaux superficielles,
- Le stockage d'engrais et de produits phytosanitaires qui devra être réalisé sur des aires étanches pour les produits solides ou dans des réservoirs avec cuvette de rétention étanche de capacité au moins égale à celle du ou des réservoirs pour les produits liquides,
- Les canalisations d'eaux usées qui devront être étanches, cette étanchéité devant être vérifiée par des essais avant leur mise en service.

**ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Sont admis sous conditions particulières :**

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement 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 risque pour le voisinage,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage de commerces de proximité ou de services à la population, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des risques ou des nuisances,
- Les clôtures (autres qu'agricoles et forestières) à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

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

---

### ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ouvrant sur une voie publique ouverte à la circulation automobile devront:

- présenter une largeur minimale de 3m,
- faire l'objet d'un retrait minimum de 3m de l'alignement afin de laisser un espace de dégagement en bordure de la voie publique.

#### 3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace 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...).

### 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 Eaux usées

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

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

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

#### 4.3 Eaux pluviales

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs enterrés permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, tout usage domestique (au sens de l'article R.214-5 du code de l'Environnement) des eaux de pluie devra respecter la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés, canalisations, caniveaux...) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas d'insuffisance, les aménagements nécessaires à l'infiltration sur la parcelle ou au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bassin de retenue), sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

#### 4.4 Autres réseaux

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

### ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être édifiées:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer
- soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres et maximum de 30m des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes sont toutefois autorisées dans les cas suivants:

- lorsque la construction prolonge une construction existante d'implantation différente. Dans ce cas l'implantation pourra se faire dans le prolongement des façades existantes,
- Lorsque le projet concerne un bâtiment annexe sur une parcelle déjà occupée par un bâtiment principal,
- Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction,
- Dans le cas d'une opération groupée ou d'un lotissement.

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

**ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'à l'égout du toit, pris dans l'axe de la façade principale. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction

### 10.2 Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

## 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, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (notamment dans le cadre d'économies d'énergie ou liées aux énergies renouvelables), ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, ...)

## 11.2 Façades

Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades sur rue.

### Matériaux:

Les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

Les enduits à relief trop accusé sont interdits (enduit tyrolien notamment). Par ailleurs sont également interdits: les façons et décors de moellons traités en enduits et les parements en pierre à taille éclatée.

Les annexes en tôles non laquées sont interdites.

### Teinte:

La teinte des façades des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes et de couleur beige sable, légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur.

## 11.3 Toitures

Les matériaux métalliques (bacs galvanisés, ...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Les toitures principales des constructions à usage d'habitation auront 2 pans minimum. La pente de celle-ci devra être au minimum de 40°. Toutefois les bris de toiture sont autorisés. Cette règle ne concerne pas les constructions annexes (garages, abris de jardins...).

Pour les constructions à usage d'habitation, ne sont autorisés que les matériaux suivants:

- ardoises naturelles ou artificielles,
- Tuiles plates de pays de densité 70/ 75 m<sup>2</sup>.

## 11.4 Percements

Les percements en toiture et en façade seront de forme rectangulaire plus haut que large.

Les nouveaux percements dans les façades des constructions existantes devront s'harmoniser avec les ouvertures existantes, tant dans les proportions que par le rythme des ouvertures.

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





*Lucarne rampante*

*Lucarne retroussée  
dite en « chien  
assis ».*

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes.

Les ouvertures en toiture (sauf châssis de toit) doivent présenter des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

### 11.5 Menuiseries et fermetures

Pour les menuiseries, les teintes vives ou saturées sont interdites.

Les coffrets de volets roulants extérieurs sont interdits.

### 11.6 Clôtures

Les clôtures en matériaux traditionnels, existantes, ne doivent pas être détruites. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

La hauteur totale des clôtures en dur ne doit pas excéder 1,80 mètre y compris le mur bahut, si elle en comporte un. Toutefois, dans le cas de reconstruction ou rénovation d'un mur existant, la hauteur pourra être élevée au droit de la hauteur du mur initial

Si le constructeur estime indispensable l'édification d'une clôture, il doit faire en sorte qu'elle ne comporte pas d'éléments inutilement compliqués. Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

Les clôtures sur voie publique en éléments de ciment moulé ou de tubes métalliques sont interdites.

## ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Deux places de stationnement par logement sur la parcelle,
- Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupés, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée.

Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de production artisanale, y compris les bâtiments publics :

- 5 places de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations,

Les constructions ou installations non prévues ci-dessus sont soumis aux règles de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

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

### **13.1 Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

### **13.2 Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de surface.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

