Zone UB

Caractéristique de la Zone UB.

Zone d'habitat, d'activités et de services correspondant à la périphérie du centre ancien de la Commune.
Elle a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des commerces et services, des équipements et des activités non nuisantes, sous forme de constructions denses, souvent implantées a l'alignement et en ordre continu ou semi-continu, pour préserver le caractère général de ces quartiers.

La zone UB est concernée par le trace des RD 240 et 14 El.

Rappel :
1 – L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 421-4 et R 421-12 du Code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de I 'urbanisme. Notamment, les affouillements et exhaussements, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone, sont soumis à déclaration préalable dans les conditions de l'article R 421-23 f) du Code de l'urbanisme.

3 - Les démolitions sont soumises à autorisation dans les conditions prévues aux articles L 421-1 à 8 et R 421-26 à 28 du Code de l'urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles aux règles des articles L.130-1, L 421-24 et R 421-23 du Code de l'urbanisme, dans les Espaces Boisés Classés à conserver figurant dans les documents graphiques

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans cette zone sont interdits les constructions a usage industriel, d'entrepôt, les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, les terrains de camping ainsi que les installations classées.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

sont admises

- les constructions à usage d'habitation, d'hébergements hôtelier, de bureaux, de commerce (jusqu'à 300m^2 de surface de vente), d'artisanat (à condition de ne pas nuire au caractère de la zone),
- les équipements sportifs, les équipements sanitaires,
- l'extension ou la transformation des installations classées existantes, dés lors que cela n'entraîne pas une augmentation des nuisances,
- les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
- les exhaussements et affouillements de sol dans les conditions de l'article R 421-23 f) du Code de l'urbanisme.

Article UB 3 - Accès et Voirie.

1- Accès.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie privée ou publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant pas de passage sous porche inférieur à 3,50 m,
Tout nouvel accès direct sur la RD est interdit, sauf dans le cas d'un traitement particulier à réaliser, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble,

2 - Voirie.

La création et l'aménagement de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumis aux conditions suivantes:

-voirie principale:

largeur de chaussée: 5 m,

largeur minimale de plate-forme : 9 m,

-voirie secondaire :

largeur de chaussée: 3.5 m,

largeur minimale de plateforme : 6 m,

Pour un passage appelé à ne desservir que deux maisons, une largeur de chaussée de 3.5 m, dans une emprise de 5 m sera admise.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules Automobiles, et notamment aux véhicules des services de secours et de nettoiement, de faire demi tour aisément sans danger.

Ainsi, la voie présentera dans sa partie terminale,

- soit une raquette de retournement avec un rayon de braquage suffisant,
- soit un Y permettant la manœuvre des véhicules,

Article UB 4 - Desserte par les réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau,

2 - Eaux usées.

Toute construction, installation ou lotissement doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif séparatif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau et, si nécessaire, après avoir fait l'objet d'un traitement préalable.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité et faire l'objet d'une convention conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Dans le cas de lotissement, un réseau de type séparatif pourra être demandé, en attente de branchement, à l'intérieur de l'opération.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent, selon les préconisations du schéma d'Assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dés sa réalisation.

L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux, à l'exception des eaux usées issues des filières type « filtre à sable drainé » qui

pourront être autorisées pour la rénovation d'habitation existante et pour les constructions neuves si l'exutoire est pérenne.

3 - Eaux pluviales.

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion sur la parcelle des eaux de pluie (de toiture et de ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols) est imposée pour toute construction neuve, ou projet d'aménagement. Cette mesure pourra conduire, selon le cas, à d'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation, ou de récupération pour réutilisation, de noues, de revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement ou tout autre système.

Les dispositifs de traitement devront être calibrés à un débit de fuite de 3l/ha/s.

4 - Réseaux divers.

Les réseaux divers de distribution (électricité, gaz, téléphone ...) doivent être ensevelis.

Eventuellement, les câbles peuvent être apposés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Article UB 5 - Caractéristiques des unités foncières.

Néant.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long de la RD 14 E1 et RD 240 hors agglomération toute nouvelle construction doit être implantée à, au moins, 25 m de l'axe de la RD, s'il s'agit d'une habitation, et à, au moins, 20 mètres pour les autres constructions.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Le long des RD 240 et 14 E1 en agglomération et le long des autres voies, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en observant un retrait de 4 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Toutefois, une implantation différente peut être admise, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, et notamment dans les cas suivants :

- si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades, ...),
- si les constructions voisines sont déjà implantées suivant un recul différent et, notamment, dans le cas de « dent creuse », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines,
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,

Par ailleurs, cette règle n'est pas applicable pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques .. .) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UB 7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Toute construction doit être implantée soit en ordre continu (donc contiguë à chacune des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie) soit en ordre semi-continu (donc contiguë à l'une des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie), à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, la construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives touchant une voie.

Des implantations différentes peuvent cependant être admises :

- au-delà de la bande de 20 mètres, pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative, sous réserve que la hauteur de tout point de la construction, n'excède pas 3,50 mètres, comptés à partir du sol naturel, sur cette limite,
- pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.,
- pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

D'autre part, ces règles ne sont pas applicables pour les constructions existantes et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera, également, l'impact du projet sur l'environnement.

Article UB 8 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les bâtiments situés sur une même unité foncière, et non contigus, doivent être édifiés l'un par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 m, avant toits non compris.

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'une emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne pourra excéder 60 %.

Article UB 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 7 m mesurée du sol naturel à l'égout de toiture **ou de 9 mètres, mesurée du sol naturel au faîtage**, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Cette règle n'est pas applicable :

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existant : cette hauteur pourra être dépassée, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour les équipements publics, installations publiques et d'intérêt collectif. Toutefois, hormis pour les ouvrages techniques (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc.), ces constructions devront respecter une hauteur plafond de **12 mètres**, comptés du sol naturel au faîtage.

Article UB 11 - Aspect extérieur.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité, leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

1 - Façades.

Les différentes façades de la construction, ainsi que celles de ses annexes, doivent être traitées de façon homogène.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite.

Les matériaux utilisés en façade pourront avoir une teinte similaire à celle des pierres locales et adopter plus généralement des teintes claires.

2 - Toitures.

a. Pour les constructions existant avant la date d'approbation du P.L.U., la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

b. Les couvertures traditionnelles des constructions sont à deux pentes minimum. Elles doivent être réalisées en tuiles « canal » ou d'aspect similaire de teinte unie naturelle claire ou mélangée et gris clair. Dans ce cas, les pentes des toits ne doivent pas dépasser 37%.

Des pentes supérieures pourront être autorisées ou imposées, en fonction de l'environnement bâti dans lequel la construction s'insère, des pentes inférieures pourront également être autorisées pour des traitements ponctuels (rupture de pente, etc.).

c. Des couvertures de conception différente que celles décrites à l'alinéa précédent, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées si elles appliquent les principes de qualité architecturale et environnementale et si elles s'intègrent dans le cadre bâti existant.

Ces dispositions s'appliquent plus particulièrement aux toitures permettant le captage de l'énergie solaire ou à tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
Les teintes vives ne sont pas autorisées.

d. Les annexes ne sont pas réglementées.

3 - Clôtures.

Les clôtures doivent être simples et en harmonie avec le bâtiment.

Sur l'espace public, sont uniquement autorisées :

-Les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique de couleur foncée, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;

-les murs recouverts d'une végétation rampante sur façade du type lierre, vigne vierge ou assimilés d'une hauteur maximale de 2,00 mètres

-les reconstructions des murs et murets existants, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine.

-Sur les limites séparatives, sont autorisées :

Tous types de plantations, murs ou clôtures n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

-Sur l'espace public et en limites séparatives les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5-7 seront impérativement préservés et correctement entretenus.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes :

Il sera réalisé au minimum :

*pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),

*pour les constructions à usage d'habitation collective, 1 place de stationnement par logement plus une place par tranche de 60m^2 de surface de plancher (garage ou aire aménagée),

*pour les constructions à usage hôtelier, 1 place de stationnement par chambre (garage ou aire aménagée), plus une aire pour autobus,

*pour les constructions à usage de restaurant, 1 place de stationnement pour 10m^2 de surface de salle à manger,

*pour les constructions à usage de bureaux, 1 place pour 30 m 2 surface de plancher,

*pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 25 m^2 de surface de vente,

*Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension des bâtiments existants n'entraînant pas une augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain les places de stationnement nécessaires le constructeur pourra :

*soit aménager, sur un autre terrain situé à au moins 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition qu'il apporte la preuve que ces travaux seront réalisés et strictement réservés aux seuls besoins de l'opération,
*soit acquérir les places qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 300 mètres de l'opération, à la condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.

Une place de stationnement est comptée pour 25 m^2, circulation comprise.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés.

L'implantation des bâtiments doit respecter au mieux la végétation existante.

Les espaces laissés libres de toute construction et aménagement de surface doivent être végétalisés et plantés et convenablement entretenus.

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, elles doivent être maintenues dans toute la mesure du possible lors de l'opération de construction ou d'aménagement.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal à raison de 1 arbre pour 2 (ou 4) places de stationnement.

Les groupes d'habitations doivent disposer d'un espace commun , équivalent à 10 % de leur superficie totale, et planté (à raison de 20% d'arbres de haute tige)

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol.

Néant.