

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Elle comprend l'ensemble des tissus urbains récents, composés sous des formes diverses. L'enjeu majeur est d'engager la mutation de ce secteur et de le restructurer, pour qu'il s'inscrive dans la continuité du centre ancien.

Plusieurs secteurs se distinguent :

- **le secteur UB** : il comprend l'ensemble de la couronne entourant le centre ancien, et englobe à la fois des maisons individuelles diffuses et des opérations d'ensemble récentes. L'ensemble des constructions sont ou seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. Une densification et une recomposition de ce tissu sont recherchées.
- **Le secteur UB a** : Il est équivalent au secteur UB, mais est en assainissement individuel. Sa densité sera moindre.
- **Le secteur UB b** : Il regroupe trois secteurs déjà largement bâtis, dans lesquels l'accueil de nouvelles constructions sera autorisé. Ces espaces, éloignés du centre, sont en assainissement autonome, et auront des densités faibles.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2. Sont interdits dans les secteurs UB, UB a et UB b:

2.1. Les constructions à usage

- industriel,
- agricole et d'élevage

2.2. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activité et d'entrepôt si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.

2.3. Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 2,

2.4. Les installations classées autres que celles visées à l'article 2.

2.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

2.6. Les terrains de camping et de caravaning, et les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

2.7. Le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.

2.8. Le dépôt de matériaux autres que ceux liés aux activités existantes.

2.9. Les dépôts de véhicules.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- 1.1. l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,
- 1.2. les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500m définis autour des monuments historiques.
- 1.5. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1. Les extensions des constructions existantes à usage d'activité, d'artisanat et d'entrepôt dans une limite de 20% de l'existant, ainsi que les constructions à usage de commerce nécessaires à la vie du village, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- 2.2. Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.3. Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou du village ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. Toutes opérations doivent prendre un minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur minimale des accès sera de 4 mètres. Leur réalisation est soumise à permission de voirie.

Au sein des secteurs UBa et UBb, aucun accès individuel ne pourra être créé directement sur les RD 29 et RD 24.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Pour les voies en impasse de plus de 50m, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour : l'inscription d'un cercle de 11m de rayon doit être possible dans l'aire de retournement.

Les voiries devront avoir une plate-forme minimale de 8m. Pour les voies en impasse de moins de 50m, une largeur inférieure de plateforme est autorisée.

Dans les opérations d'ensemble, les voiries nouvelles seront réalisées avec l'ensemble des réseaux, y compris l'éclairage public.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

4. Collecte des déchets :

Dans toutes les opérations d'ensemble, il pourra être imposé la réalisation d'une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées

Pour le secteur UB:

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

Pour les secteur UB a et UB b

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes. Si le secteur n'est pas couvert par la carte d'aptitude des sols, une expertise géologique devra permettre de définir le type de filière à mettre en place.

Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur. Conformément à la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement des constructions autres que des maisons d'habitations individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

3. Autres réseaux :

Dans les opérations d'ensemble, tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

1. Pour le secteur UB:

Non réglementé

2. Pour les secteurs UB a et UB b :

Pour les parcelles raccordées au réseau collectif d'assainissement : Non réglementé

Pour les parcelles non raccordées au réseau collectif d'assainissement : Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale des terrains sera déterminée par la carte d'aptitude des sols ou par une expertise géologique. Chaque terrain ne pourra accueillir qu'un seul logement.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Dans le secteur UB et UBa:

- Par rapport aux voies existantes ou projetées, les constructions devront s'implanter dans une bande comprise entre :
 - l'emprise publique
 - un recul maximum de 5m de l'emprise publique,
- Par rapport à la RD 29, les constructions devront s'implanter en l'alignement à 5m de l'emprise publique.

2. Dans les secteurs UB b,

- Par rapport aux voies existantes ou projetées, les constructions devront s'implanter à 5m minimum de l'emprise publique

3. Dans ces 2 cas, et afin de créer de véritables façades de rues,

- la façade principale devra être implantée en parallèle par rapport à l'axe de la voie, afin de garantir une harmonie de façades à l'échelle de la rue
- Dans les marges de recul définies, le recul de la construction devra être égal à celui d'au moins une des constructions voisines.

4. Les annexes à l'habitat pourront être implantées sur la limite de l'emprise publique, sauf en façade sur les RD 29 et 24 ou elles seront implantées avec le même recul que celui du bâtiment principal.

5. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des constructions ou installations publiques lorsque des raisons techniques ou d'urbanisme l'imposent ;
- pour des agrandissements mesurés ou aménagements de constructions existantes ;
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement ou présentant une façade sur rue.
- Pour s'inscrire dans la continuité de l'une des constructions voisines
- dans le cas d'opérations d'ensemble privilégiant une cohérence et une harmonie générale, et s'intégrant dans le tissu urbain environnant.
- Lorsque la topographie des lieux ou la configuration de la parcelle n'autorisent pas l'application des règles édictées
- Pour les annexes à l'habitat
- Dans ces cas, un lien avec l'espace public devra être préservé, physique ou visuel.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Pour les secteurs UB et UB a

- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois

mètres. Au-delà d'une bande de 10 m de profondeur depuis la rue, la hauteur maximale de la construction en limite sera de 5,00 m au faîtage.

2. Pour les secteurs UBb:

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

3. La construction en limites séparatives est autorisée, pour une seule annexe à l'habitat d'une superficie de 25 m² maximum.

Pourront être implantés en limites :

- * le mur pignon, avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m.
- * la façade sous sablière ; la hauteur de ce mur de façade ne devra pas excéder 2,50 mètres sous l'égout du toit et avec une hauteur maximum au faîtage de 3,50m.
- * le mur pignon et la façade sous sablière, pour les implantations en angle de parcelle, et dans les mêmes conditions que ci-dessus.

4. Les construction prévues ci-dessus à condition qu'elles ne soient pas implantées à moins de à 4 mètres de la crête de la berge des ruisseaux ou fossés-mères

5. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des constructions ou installations publiques lorsque des raisons techniques ou d'urbanisme l'imposent ;
- pour des agrandissements mesurés ou aménagements de constructions existantes ;
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement ou présentant une façade sur rue.
- Pour s'inscrire dans la continuité de l'une des constructions voisines
- dans le cas d'opérations d'ensemble privilégiant une cohérence et une harmonie générale, et s'intégrant dans le tissu urbain environnant.
- Lorsque la topographie des lieux ou la configuration de la parcelle n'autorisent pas l'application des règles édictées
- Dans ces cas, un lien avec l'espace public devra être préservé, physique ou visuel.

6. Les piscines pourront être implantées à 1m des limites séparatives

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

3. Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, et les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local du bâti ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

Dans le périmètre de 500m autour des Monuments Historiques, les travaux seront soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

Les enduits devront être dans des tons de beige, ocre, paille, rouille. La teinte blanche est interdite.

3. Toitures

La pente des toitures ne pourra pas excéder 35%.

Les toitures seront couvertes à l'identique des toitures existantes dans le bourg.

4. Clôtures et entrées de lots

- Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

- Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit maximum de 0,80m, surélevé d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80m.

- Les clôtures en limite séparatives pourront être constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques seront proscrites ; la hauteur maximale est de 1,80m.

- pour les limites extérieures des zones urbaines, juxtaposées aux zones 2AU, A ou N, les clôtures seront à dominante végétale, composées d'une haie faite d'essence locale, dense et diversifiée. Elles pourront avoir un soubassement maçonné enduit maximum de 0,80m, surélevé d'un grillage ou d'une grille.

5. Petit patrimoine recensé

Le petit patrimoine recensé, signalé sur le plan de zonage, sera préservé. Sa restauration, évolution, réhabilitation sera respectueuse du caractère d'origine.

6. Emplacements pour la collecte des déchets :

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écrin végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation et des emprises publiques.

1.1. Pour toute construction à usage d'habitation, de bâtiments commerciaux, de bureaux ou industriels et d'une manière générale pour toute construction destinée à recevoir du public, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

1.2. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

2. Pour les constructions nouvelles, les extensions et changements d'affectation de constructions existantes ayant pour objet de créer de nouveaux logements, les extensions de plus de 50 m² de S.H.O.N., il est exigé :

2.1. Habitations :

a- Logements et constructions individuelles :

Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement pour les constructions de plus de 50 m² de plancher hors oeuvre de construction.

b- Dans les opérations d'ensemble :

Il est exigé :

- une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de construction,
- deux places de stationnement par logement de plus de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

c- Logements aidés par l'Etat

Pour les logements locatifs aidés par l'Etat, il est imposé un minimum d'une place par logement.

2.2. Bureaux, Commerces, Restauration, Hôtellerie, Artisanat, etc... :

Non règlementé

3. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la SHON projetée, avec un minimum de 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ième} place sera affecté au stationnement des deux roues.

4. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que présenté en légende, sont à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

2. Autres plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3. Espaces libres - Plantations :

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 250 m² de terrain. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A ou Np, des plantations denses et diversifiées devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour des habitations, et devront ainsi respecter les orientations particulières d'aménagement.

*** Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :**

Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 unités, il sera créé un ou plusieurs espaces collectifs d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

La superficie totale d'espace public (places, rues, piétonniers,...) sera au minimum de 30 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². Les placettes seront situées aux carrefours des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

1. Pour le secteur UB :

Le COS est fixé à 0,40

2. Pour les secteurs UBa et UBb :

Le COS est fixé à 0,10.

Celui-ci pourra être porté à 0,40 lorsque les constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3. Le COS n'est pas applicable aux bâtiments publics.