

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone d'environ 19,39 hectares correspond à l'extension du centre du village. On y retrouve quelques équipements publics: le cimetière et l'EHPAD.

On distingue dans cette zone 2 secteurs :

- **UB**, représentant l'extension du centre historique du village, secteur constitué d'habitat sur de grandes parcelles occupées par des jardins privés.
- **UBa**, extension du centre historique, développé dans un secteur à préserver pour son intérêt paysager, le long du Rabatchou.

Le réseau d'assainissement collectif dessert partiellement cette zone.

Une partie de la zone UB est concernée par le **risque d'inondation** du cours d'eau de la Vendinelle. (Repérée par des hachures bleues doublées et délimitées par un tireté bleu foncé, dans le zonage).

La zone UB est concernée en majorité par le **périmètre de protection des Monuments Historiques**, l'Architecte des Bâtiments de France sera amené à faire appliquer des prescriptions architecturales particulières.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial et agricole.
- 2 - L'implantation de caravanes isolées et d'habitats légers et de loisirs isolés ou attenants.
- 3 - Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- 4 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- 6 - Les dépôts de véhicules
- 7 - Les antennes de radiotéléphonie
- 8- L'ouverture de carrières

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

Sont autorisées sous conditions :

1 - Les constructions à usage commercial sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, odeurs, risques d'incendie, etc...) provoquées par le commerce ou l'activité ou induites par l'existence de ce commerce ou de cette activité et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants du quartier.

3 - Les extensions et les nouvelles constructions des constructions existantes comprises dans la zone inondable sont autorisées , sous réserve : qu'elles soient mesurées, avec un plancher bas situé au dessus de la côte des plus hautes eaux connues, sans création de logement nouveau.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à la construction ou à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE:

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

2 - ASSAINISSEMENT :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2-1 EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle desservie par le réseau collectif d'assainissement, doit être raccordée.

Si le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

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

2-2 EAUX PLUVIALES :

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour les parcelles desservies par le réseau collecteur le branchement est obligatoire.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE :

Etant dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1/ Dans le cas d'un raccordement à l'assainissement collectif

Pas de surface minimale de l'unité foncière.

2/ Dans le cas d'un assainissement autonome

En l'absence d'assainissement collectif, pour toutes les constructions, la superficie minimale du terrain devra permettre la réalisation d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible afin de pouvoir installer un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.

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

1 – Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul égal au moins à :

- 10 m par rapport à l'axe des voies départementales,
- 8 m par rapport à l'axe des autres voies,
- 4 m par rapport aux autres emprises publiques.

2 – Dans le secteur UBb, les constructions seront implantées en alignement défini parallèlement à l'axe de la voie, avec un recul de 8 m par rapport à cet axe.

3 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul par rapport à l'alignement sur la voie publique que le bâtiment existant, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité.

4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantés dans une bande allant de la limite du domaine public à :

- 10 m par rapport à l'axe des voies départementales,
- 8 m par rapport à l'axe des autres voies,
- 4 m par rapport aux autres emprises publiques.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Dans le secteur UBb, les constructions devront être implantées accolées, au moins sur une limite latérale.

3 - Les abris de jardin et autres constructions annexes respectent les mêmes règles que les constructions.

4 - Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.

5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés dans une bande allant de la limite séparative à 3m de celle-ci.

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

1 - La distance séparant deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit être égale au moins à 6 mètres.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL NON REGLEMENTÉ.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions nouvelles à la sablière, mesurée à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne doit pas excéder 7 mètres.

2 - Dans le secteur UBb, les constructions ne devront pas mesurer plus de 4,5 mètres à la sablière.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes les constructions, restaurations, extensions ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Dans le cas d'extension, l'architecture originelle des bâtiments devra être respectée.

Après travaux de construction, le profil général du sol naturel sera conservé.

1 - FACADES

- Les parois extérieures seront en parement d'aspect briques pleines ou elles seront enduites.
- Les façades bois sont autorisées dans la limite de 50% de la surface de l'ensemble des façades.
- Les enduits extérieurs seront talochés fin ou grattés fin et de teinte ocre terre.
- Les encadrements d'ouverture seront traités d'aspect briques de terre cuite ou avec un encadrement en retrait enduit de teinte différente du corps de façade.
- Les barreaudages métalliques seront droits et sans décor.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

2 – TOITURES

- Dans le secteur UBb, les faitages principaux seront parallèles à la voie principale.
- Les couvertures en tuiles seront réalisées en tuiles canal vieilles ou vieilles ou en tuiles de grande courbure.
- La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.
- Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées dans la limite où elles ne représentent pas plus de 20% de la superficie de l'ensemble des toitures.

3 – CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les murets en support de clôture seront autorisés en bord de voie dans la mesure où ils ne dépassent 1 m. Ils pourront être surmontés d'un grillage ou d'une grille de forme simple. Ces murets seront traités en harmonie avec la façade. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m de hauteur.
- En limites latérales, les clôtures pourront, sans dépasser 2 m de hauteur, être identiques à celles en bord de voie, ou seront constituées de grillages sur piquets, ou haies végétales ou murs pleins ou ajourés.
- Les portails d'entrée seront de formes simples.

Dispositions particulières concernant les annexes

Les annexes seront en bois avec toit ou respecteront les règles générales.

Dispositions particulières concernant les systèmes de récupération d'énergies renouvelables

Sont autorisés les capteurs visant à produire de la chaleur ou de l'électricité.

Vu la sensibilité de la zone UB, les systèmes seront parfaitement intégrés dans la planimétrie des toitures.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- Les constructions et les changements de destination
- Les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des voies publiques.

1 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

2- AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

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

1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Toutes constructions y sont interdites.

2 - AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

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

3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre de haute venue pour 200 m² de terrain.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En cas de division foncière, il sera fait application des dispositions de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme.

Le C.O.S. applicable est fixé à :

- 0,22 pour UB et UBb dans le cadre d'un raccordement à l'assainissement collectif.
- 0,15 pour UB et UBb dans le cadre d'un assainissement autonome.
- 0,10 pour UBa.

Le C.O.S. ne s'applique pas aux ouvrages et équipements publics.

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NON REGLEMENTÉ

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

NON REGLEMENTÉ