

ZONE UB

PERIPHERIE DU BOURG

Cette zone est caractérisée par l'habitat pavillonnaire des extensions du bourg.

La zone comprend également des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage :

- Un secteur de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine
- des éléments de paysage ou de patrimoine à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme,
- Des itinéraires et chemins de randonnée à préserver au titre de l'art L.1231-6° du code de l'urbanisme.
- Un secteur non adificandi et non plantandi d'une largeur totale de 6 mètres lié au passage d'une canalisation de gaz.

Elle comprend un sous secteur UBa en assainissement non collectif.

Elle comprend un sous secteur UBj en jardins à préserver en tant qu'espaces de respiration dans le bourg, et de transition avec les espaces agricoles et naturels.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance et leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du paysage urbain environnant ;
- les dépôts non couverts, de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- le stationnement isolé des caravanes ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les installations classées, sauf celles correspondant à es besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour les rendre compatibles avec la proximité d'habitations ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à usage industriel ;
- la création et l'extension de bâtiments agricoles.
- En zone UBj : les constructions nouvelles à usage d'habitation.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- tous travaux réalisés dans des secteurs de vestiges archéologiques, et susceptibles de porter atteinte à des entités archéologiques, doivent faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie
- La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

UB 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle - ci et de la voie les desservant.
- Concernant les opérations d'ensemble, les voies et accès devront être en cohérence avec la trame viaire du secteur
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

UB 3 - 2 : Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Le long des itinéraires de randonnée affichés au plan de zonage, tout aménagement de voirie doit être réalisé de telle sorte que soit garanties la sécurité des cheminements piétons et la qualité paysagère des chemins.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de séparation totale des deux réseaux devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

UB 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En zone UBa, en l'absence de réseau, un assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau, en mettant hors service l'ensemble du dispositif autonome (fosse toutes eaux,...).

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Des aménagements visant au stockage et au réemploi des eaux pluviales sur la parcelle sont vivement conseillés.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, un emplacement sera réservé sur la parcelle pour l'installation, le cas échéant, d'une cuve de récupération des eaux de pluie.

UB 4 - 3 : Electricité – Téléphone – Télécommunications

Dans toutes opérations :

- les réseaux devront être entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment existant est implanté dans la marge de recul, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe de la façade principale, par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit, ou 8 mètres à l'acrotère.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires aux constructions,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- aux équipements publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pente des toits, couleurs,....

Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

Toitures

Non réglementé

Façades

Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux de ceux de la région. Les teintes des façades seront choisies dans le nuancier du département et ne devront pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.

Clôtures

Les clôtures maçonnées sont limitées à 0,50 m de hauteur, sauf pour l'extension du cimetière. Cependant, les murets en schiste de qualité devront être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).

Les clôtures en PVC et/ou préfabriquées sont interdites.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

Bâtiments annexes

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise ou fibro ardoise, les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENTUB 12 - 1 : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

UB 12 - 2 : Normes de stationnement

Le nombre de places exigées doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts (publics ou privés) devront avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière.

Les haies devront être composées d'essences locales variées. Les conifères sont proscrits en haie donnant sur le domaine public.

Les espaces verts seront plantés à hauteur d'un arbre haute tige ou d'agrément pour 100 m².

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

Les éléments de paysage à protéger indiqués sur les plans de zonage devront être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)

- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire pour une haie, ou une surface équivalente pour un bois.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.