CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES À LA ZONE UB

Cette zone urbaine de faible densité, en périphérie du centre plus ancien du village, est occupée principalement par des constructions à destination d'habitations souvent implantées en retrait* de l'alignement et des limites séparatives*. Cette zone présente également des jardins aux dimensions importantes, des espaces végétaux variés et de qualité ainsi que quelques bâtiments d'un certain intérêt architectural ou patrimonial.

Cette zone comporte un secteur UBb qui correspond à une opération groupée d'habitat individuel aux règles d'implantation spécifiques.

THEME 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ZONE UB - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation forestière	
		Les exploitations agricoles	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail associé		
	Restauration		
		Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement		
	Etablissement de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie	
			Entrepôt à condition qu'il soit d'une surface inférieure à 200m² de sdp
	Bureau		
			Centre de congrès à condition de ne pas présenter de risque de nuisance pour le voisinage

ZONE UB - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

– Voir dispositions locales chapitre 4

ZONE UB : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle

THEME 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Il est rappelé que dans le Périmètre Délimité des Abords (PDA, cf. annexe 3 du PLU), les travaux et aménagements sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les dispositions mentionnées ci-après dans cette section (gabarit – prospect – paysagement - stationnement) ne s'appliquent pas aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux de transport d'eau et d'énergie et ouvrages de sécurité.

ZONE UB - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Des marges de reculement sont définies au règlement graphique. Celles-ci se substituent à l'alignement ou à la limite séparant le terrain des voies privées ouvertes à la circulation publique, pour l'application des dispositions spécifiques ci-dessous.

Sous réserves de respecter les dispositions générales, notamment en matière de sécurité, salubrité et insertion dans l'environnement et le paysage urbain, les prescriptions de la présente sous-section ne s'appliquent pas :

– aux ouvrages et équipements publics et aux ouvrages et équipements d'intérêt général liés à la voirie, aux réseaux divers, au stockage et à la collecte des déchets ménagers.
– aux saillies non closes sur les façades* n'excédant pas 0,8 mètre de profondeur (auvents*, balcons, débords de toiture, etc.);
– aux modifications, transformations ou extensions* de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que celles-ci s'implantent en continuité du bâti existant et que les façades* des baies* éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les marges d'isolement définies pour chaque zone ;
– à la réalisation d'un car-port si celui-ci est jointif d'un des murs de l'une ou l'autre des constructions.

  Des exceptions peuvent être admises aux dispositions des articles de la présente sous-section conformément aux dispositions du chapitre 4 (élément favorisant l'environnement et bâti déjà existant).

ARTICLE 1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION*

Les constructions doivent être implantées à une distance de 3 m au moins de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

Dans le secteur UBb, les constructions pourront être implantées indifféremment à l'alignement ou en retrait* sans qu'il soit fixé dans ce dernier cas, de distance minimale par rapport à l'axe des voies ou par rapport à l'alignement.

Toutefois, d'autres implantations pourront être étudiées en fonction du contexte architectural et urbain environnant.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

DANS UNE BANDE DE 20 MÈTRES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT

A moins que la construction ne jouxte la ou les limites séparatives* joignant l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 4 m (3 m en secteur UBb).

Toutefois d'autres implantations pourront être étudiées en fonction du contexte architectural et/ou de l'ambiance urbaine environnante.

Cette règle ne s'applique pas pour la limite de fond lorsque celle-ci jouxte une zone naturelle.

AU-DELÀ D'UNE BANDE DE 20 MÈTRES À PARTIR DE L'ALIGNEMENT

L'implantation des constructions sur les limites séparatives* est interdite sauf pour les bâtiments annexes dont la hauteur* maximale ne doit pas dépasser 3,50 m (2,50 m sur les limites séparatives*).

A l'exception des bâtiments annexes, l'implantation des constructions doit se faire en retrait* des limites séparatives*, à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, au moins égale à la différence d'altitude de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cette règle s'applique indifféremment aux limites aboutissant aux voies et aux autres limites.

Règles applicables aux marges d'isolement : Toutefois, cette distance pourra être réduite à la moitié de la hauteur* définie ci-dessus pour les parties des murs aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance.

ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 4 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 40% de la superficie.

ARTICLE 5 : HAUTEUR* PLAFOND DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* plafond des constructions ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur maximale des annexes* au-delà d'une bande de 20 mètres de l'alignement* n'excède pas 3,5 mètres de hauteur. 2,5 en limites séparatives.

ZONE UB - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

– Voir dispositions locales chapitre 4

Remarques : conformément au plan de zonage et à la liste d'adressage correspondante, en annexe du présent règlement, les dispositions concernant les éléments ensembles bâtis protégés sont applicables dans cette zone (dispositions locales chapitre 4).

ZONE UB - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 : ELÉMENT PAYSAGER OU PLANTATION D'ALIGNEMENT À CONSERVER

– Voir dispositions locales chapitre 4

ARTICLE 2 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES*, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

50 % de la surface non bâtie du terrain devra être traité en espaces verts* en pleine terre.

ZONE UB - STATIONNEMENT

– Voir dispositions locales chapitre 4

THEME 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

– Voir dispositions locales chapitre 4