

CHAPITRE II: ZONE UB

La zone UB correspond à l'agglomération dense qui entoure le centre ancien. Elle est affectée principalement à l'habitat, ainsi qu'aux équipements publics et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par un bâti de plus grande volumétrie, disposé sans ordonnancement strict le long des voies.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article UB 2.
- les abris à caractère précaire quelles qu'en soient la nature et la destination
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture de carrières
- l'aménagement de terrains en vue du camping ou du stationnement des caravanes
- les constructions à usage commercial ou artisanal d'une surface totale de plancher excédant 300m² par établissement (annexes et entrepôts inclus), exception faite des constructions à usage d'hôtellerie et de restauration.

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

Sont autorisées aux conditions ci-dessous:

- l'aménagement ou l'extension des installations classées existantes, à condition:
 - qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage
 - que l'aspect extérieur des constructions soit compatible avec le milieu environnant.
- les nouvelles installations classées à condition:
 - qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier
 - qu'elles ne présentent ni danger, ni gêne pour le voisinage,
 - que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les équipements publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès et les voies publiques ou privées, doivent présenter des caractéristiques techniques adaptées aux usages des opérations qu'ils desservent.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Eaux usées (assainissement)

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public.

Eaux résiduelles industrielles

Les eaux résiduelles industrielles et autres eaux usées non domestiques doivent être dirigées, sur chaque parcelle, sur des dispositifs de traitement conformes aux règlements en vigueur. Le rejet au réseau public après traitement, est soumis à l'accord du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Toute construction ou occupation du sol devra obtenir les autorisations nécessaires qui définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Autres réseaux

Les installations nouvelles (EDF, PTT réseaux câblés,...) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 4m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, tel qu'il est mentionné aux documents graphiques.

Lorsqu'une marge de recul est indiquée au plan, elle se substitue à l'alignement.

Toutefois d'autres implantations pourront être autorisées :

- lorsque la construction s'implante en continuité de bâtiments voisins eux-mêmes situés plus près de l'alignement
- lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante dans le prolongement de l'alignement d'origine.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux travaux de restauration d'immeubles anciens existants présentant un intérêt historique ou architectural.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à 4m.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des bâtiments existants riverains pour respecter l'harmonie du centre ville.

Dans tous les cas, elle ne doit pas excéder 12m mesurés du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, ou aux paysages naturels et urbains.

En particulier, le permis de construire peut être refusé si le bâtiment ne respecte pas les règles suivantes:

Façades

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les autres façades.
- Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région. Les teintes utilisées devront se référer à une palette de couleur tenue à la disposition du public en Mairie.

Toitures

- Les couvertures seront traitées en tuiles romanes ou similaires. La pente des toits devra se situer entre 27% et 33%.
- Un traitement partiel en terrasse peut être autorisé s'il offre un accès de plain-pied au logement et si sa surface n'excède pas 30% de la surface de la toiture.

Clôtures

- Les clôtures et portails doivent être de formes simples. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 m.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de la construction et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

La superficie totale affectée au stationnement, ne doit pas être inférieure à:

- 1 place logement pour les constructions à usage d'habitation
- 1 place 100m² de SHON pour les constructions à usage commercial
- + 1 place par 50m² supplémentaire ou artisanal
- 40% de la SHON pour les bureaux
- 1 place/ chambre pour les hôtels
- 1 place / 10m² de salle pour les restaurants
- 1 place/ classe pour les établissements du premier degré
- à déterminer selon les besoins pour les salles de spectacles et de réunions.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain proche (moins de 300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu à verser une participation à la commune, conformément à l'article L.421.1§3,4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.