

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

La zone UB comprend :

- un secteur UB.a à l'Ouest urbanisé depuis le début du 20ème siècle,
- un secteur UB.b au Nord dont l'urbanisation est plus récente,
- un secteur UB.c au Nord qui est caractérisé par une ancienne cité ouvrière,
- un secteur UB.h correspondant à l'hôpital.
- Un secteur UB.i compris dans le PPRi

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

1 : RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **Permis de démolir** : Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection modifié des Monuments historiques.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 Les constructions destinées :

- à l'industrie.
- à l'activité agricole.

2 Les installations classées suivantes :

- soumises à autorisation hormis les extensions et dépendances de constructions existantes.
- les carrières.

3 Camping et stationnement de caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.
- les caravanes isolées.

4 Les installations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs.
- les parcs résidentiels de loisirs.

5 Les travaux, installations et aménagements suivants :

- les parcs d'attractions,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les exhaussements et affouillements hormis besoin technique nécessaire à la construction,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

6. Les antennes relais.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat, sous condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage.
- d'entrepôts sous condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone.

2. Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

3. Les changements de destination des bâtiments existants sous condition que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.

4. Les abris de jardin, annexes et extensions dans le respect de l'article 9.

SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Toute construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les groupes de garages individuels (plus de deux garages) ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès. Deux accès peuvent être autorisés si la séparation entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs ou silos à voitures à caractère commercial, et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages et aux parkings présentent une déclivité, elles doivent, avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres). Le plan de déclivité ne doit pas empiéter sur la marge de reculement imposée par l'article UB6.

Toute création ou réaménagement d'accès existant doit satisfaire aux différentes règles de sécurité (distance de visibilité, trafic, situation, éloignement de virage, ...)

2 – VOIRIE

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés est soumise aux conditions suivantes :

- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer. Leurs caractéristiques sont fixées dans chaque cas par la collectivité locale en accord avec les services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction, ainsi que le traitement des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

I - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas de pollution, les eaux industrielles doivent être rendues compatibles par pré-traitement.

II Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UB5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- a. de l'alignement des voies automobiles.
- b. Selon un recul minimum de 5 m.
- c. En recul de la marge indiquée au plan.

2. Dans les alignements de façade en ordre continu, repérées au plan par ce symbole



:

Les constructions s'implanteront en limite de l'espace public.

3. Dans les alignements de façade en ordre continu implantées selon un recul, repérées au plan par ce symbole



Les constructions s'implanteront selon le recul des façades imposé au plan.

Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement des voies et l'alignement de la façade au-dessus du niveau du sol, à l'exception des trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature.

4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – L'implantation se fera soit en limite soit en retrait minimum de 5 mètres

2 – Secteurs UBa et UBb

Dans le cas où elle est implantée à l'alignement de la rue, et hormis le cas où elle est située à l'angle de deux voies, une construction devra jouxter une limite séparative au moins.

3 – En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

4 – Dans les alignements de façade en ordre continu repérés par les symboles :



Les constructions s'implanteront sur une limite séparative.

5 – Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des rives d'un cours d'eau à l'exclusion des extensions des constructions existantes.

6 - Les annexes seront construites sur une limite séparative.

7 – Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contigües doivent respecter entre elles en tout point une distance minimale de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Secteur UB.h : pas de prescriptions.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin et autres annexes (hormis garages) auront une emprise au sol maximale de 20 mètres carrés.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant.

La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 mètres à l'égout de toiture (non compris les étages sous combles éventuellement habitables).

La hauteur des annexes isolées ne dépassera pas 5 mètres au faîtage.

Les buttes sont interdites.

Secteur UBa :

La hauteur des constructions sera **au minimum** de 6 mètres à l'égout (1er étage au-dessus du rez-de-chaussée) et inférieure à 10 m.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les édifices publics tels que les clochers, réservoirs et installations de même nature.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Le **projet** peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les architectures typiques d'autres régions sont également interdites.

Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

A – TOITURE :

1 : Bâtiments principaux

1.1 Les bâtiments seront couverts par une toiture de forme générale à deux pans entre 25 et 35 ° dont le faîtage principal sera sensiblement parallèle à la façade sur rue, (sauf exceptions en 1.3).

1.2 Secteurs UBa et UBc : la forme de la toiture tiendra compte du caractère des toitures des constructions existantes dans le secteur.

1.3 Secteurs UBb et UB.c : Un faîtage perpendiculaire à la rue peut être demandé s'il contribue à l'amélioration de la qualité architecturale de la rue. La forme des toitures sera simple.

A-2 : Annexes

2.1 En cas d'implantation en limite séparative ou à l'alignement, les toitures auront :
 1 ou 2 pans avec le faîtage parallèle à la rue
 1 pan avec le faîtage perpendiculaire à la rue

A-3 : Matériaux

3.1 : Les couvertures des habitations seront d'aspect tuiles dans la palette des couleurs rouge à brun. Les couvertures des annexes devront s'harmoniser à celles-ci. (couleurs)

Dans le secteur UBa uniquement, l'aspect ardoise est autorisé.

Les panneaux solaires et fenêtres de toit sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les autres toitures terrasses ne sont autorisées que sur des constructions mineures.

Les vérandas et autres structures de même nature ne sont pas soumises aux règles précitées.

Des matériaux ou des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admis pour des raisons environnementales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

B – FAÇADES :

Les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat sont interdites.
 L'emploi d'enduits de ton(s) cassé(s) est vivement recommandé.

B-1 : Secteur UBa :

Toute construction neuve utilisera un vocabulaire architectural fort, en concordance avec le caractère de la zone (oppositions de matériaux, effets de couleurs, recherche dans les détails).

B-2 : En cas de modification d'un bâtiment existant, la partie transformée ou ajoutée présentera au moins les mêmes éléments architectoniques que l'existant. Toutefois, au cas où le bâtiment concerné ne correspondrait pas au caractère de la zone, le projet devra contribuer à rendre ce bâtiment conforme à ce caractère.

B-3 : A l'exception de la fenêtre classique (plus haute que large dans un rapport de 3/2) tout percement devra être justifié par rapport à la composition de la façade.

B-4 : Les percements seront soulignés d'encadrements, que ceux-ci soient réels (béton, pierre...) ou symbolisés (couleur, marquage).

En réhabilitation, les volets roulants ne devront pas être en saillie. Le positionnement sous linteau est autorisé sous condition que le linteau soit droit. Dans le cas de linteau cintré, le coffret de volet roulant doit être intégré et non visible.

En construction neuve, le volet roulant devra être intégré à la façade.

Les antennes, blocs de climatisation et autres... devront être installés afin qu'ils soient le moins visible possible à partir de l'espace public, quel que soit le type d'immeuble.

C – CLÔTURES :

C-1 : Dans le secteur UBb, en cas de parcelles de grande largeur sur une même rue (plus de 25 m), un projet d'aménagement du mur sera établi en ayant pour objectif de rompre la monotonie de celui-ci par une composition architecturale incluant éventuellement des grilles à barreaudage vertical en bois ou métal (le tout d'une hauteur de 2 mètres) : dans le cas du métal, les sections utilisées seront d'un type similaire à celles de grilles anciennes.

C-2 : Dans tous les cas, il ne sera admis dans la clôture au maximum qu'un accès voiture et un accès piéton par propriété. Néanmoins, dans les parcelles de grande largeur évoquées à l'alinéa C-1 ci-dessus, un deuxième accès véhicule ou piéton sera accepté s'il est pris en compte dans le projet d'aménagement demandé.

Les clôtures doivent être établies suivant l'alignement, sous réserve des servitudes de visibilité.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

- Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Immeubles à usage d'habitations ou assimilés :

1 emplacement minimum par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.

2 emplacements minimum par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.

Immeubles à usage d'habitations d'activité – commerces – bureaux – équipements... :

Minimum 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par les services compétents de la commune.

En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires aux véhicules sur le terrain de la construction, le constructeur a la possibilité de les réaliser sans frais sur un autre fonds situé à une distance inférieure à 200 mètres de la construction projetée. Dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 : Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

2 : Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

SECTION III : CONDITION D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Pas de préconisation.