

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone correspond aux abords du centre ancien où les bâtiments, (édifices publics, immeubles collectifs, maisons de ville...) offrent des implantations variables, souvent en milieu de parcelle, parfois en ordre continu, et selon les cas à l'alignement ou en recul sur les voies. Par le jeu de la topographie, la hauteur de certains bâtiments existants est importante. La zone UB comporte un secteur UBi soumis au risque d'inondation.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules hors d'usage.
- 2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 3 - Les constructions à usage agricole.
- 4 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des bâtiments autorisés.
- les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
- Dans le seul secteur UBi, le changement de destination des bâtiments existants, l'extension des bâtiments existants, et les constructions annexes liées aux habitations existantes, à condition que les travaux soient de nature à diminuer les risques liés à l'inondabilité, et au minimum à ne pas les aggraver, et sous réserve de l'application de l'article DG11.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 2 - 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.
- 3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.
- 5 - A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 – Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra prévoir un dispositif adapté, sur le tènement (épandage) ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain, pour éviter le rejet direct non régulé sur la voirie. Ce dispositif est à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m. Une adaptation du recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou sur les propriétés contiguës, ou en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment ne respectant pas la règle. L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois une implantation en limite séparative peut être autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur sur la limite étant alors limitée à celle du bâtiment voisin. En outre une adaptation du recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou sur les propriétés contiguës, ou en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment ne respectant pas la règle.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dans le périmètre des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, les prescriptions architecturales à respecter sont celles émises par l'Architecte des Bâtiments de France.

1/ Adaptation au terrain et à l'environnement :

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2/ Volume et aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...) sont interdites.

Architecture contemporaine : tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen concerté de chaque cas d'espèce.

3/ Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 30 et 50 %; toutefois la pente des toitures de vérandas pourra être plus faible, sans être inférieure à 20 %. Les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voie publique. Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées de moins de 20 m² (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum).

Les couvertures seront réalisées en tuiles à ondes de couleur rouge brique (les tuiles brunes ou vieilles sont interdites) pour les bâtiments d'habitation et les annexes accolées (à l'exception toutefois des couvertures de vérandas). Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils s'apparentent en aspect et en couleur à la tuile rouge brique (à l'exception toutefois des couvertures de piscines et des serres).

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, capucine, normande, lucarne-pignon, lucarne pendante, lucarne en guitare, etc..., à l'exception des jacobines existantes).

Les éléments utilisant les énergies renouvelables sont acceptés à condition d'être intégrés dans le toit ou suivant les recommandations fournies dans la brochure réalisée par l'ADEME et le CAUE 43.

4/ Murs et enduits

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement.

5/ Ouvertures

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons anciennes du centre. Au dernier étage, des ouvertures plus petites pourront être carrées.

6/ Locaux annexes

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôture hauts existants, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment

principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

7/ Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques est interdite en façade.

8/ Clôtures

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

Leur hauteur maximale sera limitée à 1,80 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvellement créées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, le choix d'essences locales est obligatoire.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.