

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB constitue la zone périphérique du centre ville. Elle correspond à la première génération d'extension du centre, elle est destinée à conserver et renforcer ses caractéristiques urbaines (mixité, mitoyenneté, alignement).

Règlement de la zone UB :

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées, les constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, d'équipements publics et leurs annexes.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation de containers détournés de leur usage principal
- Les constructions et installations générants des nuisances non compatibles avec le caractère du centre ville.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment, ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et du déneigement.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau et électricité, téléphone :

Toute construction projetée à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins de ladite construction.

Elle doit pouvoir être raccordée par un conduit souterrain au réseau téléphonique.

4.2 - Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

Les établissements tels que, charcuterie et restaurant devront disposer sur fonds privé d'un système séparateur de graisses, entretenu par le propriétaire et disposé en amont du rejet dans les canalisations publiques. Il en est de même pour les garages ou établissements susceptibles de rejeter des graisses dans les réseaux. Cette disposition ne concerne que les rejets accidentels (siphons de sols ou aires de lavage par exemple), les rejets volontaire des graisses et hydrocarbures dans les réseaux publics étant formellement interdits.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tous terrains, doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

4.3 - Lotissements :

Tout lotissement ou groupe d'habitation doit être desservi par un système interne de réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone), raccordé aux réseaux publics.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimale de parcelle.

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

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Les constructions et installations sur le domaine public seront autorisés après autorisation formelle d'occupation de celui-ci par le gestionnaire en cause.

A défaut, la construction de tambours sur le domaine public est autorisée dans les limites ci-après :

Sur les voies :

- Saillie par rapport à la façade: 1,00 mètre
- longueur maximale : 1.80 mètre

Sur les places publiques :

- Saillie par rapport à la façade: 1,50 mètre
- longueur maximale : 2,50 mètres

Les saillies au-dessus du domaine public peuvent être autorisées à condition qu'elles soient à au moins trois mètres de hauteur par rapport à la chaussée, et n'excède pas 0,40 m.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règles. Toutefois, il est rappelé que les dispositions du code civil sont applicables.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée au deux tiers (2/3) de la superficie de la parcelle.

Toutefois, ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- Les tambours et escaliers implantés sur la marge de retrait séparant le bâtiment de l'alignement
- Les garages à usage privatif;
- Les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient réalisées en béton ou dont les façades et planchers aient un degré coupe feu minimal de 1 heure permettant d'éviter la propagation des incendies.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au faîtage est limitée par un plafond situé à 10 mètres du sol et constitué par un plan parallèle au terrain.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

11.1 - Aspect extérieur

Les constructions de toute nature doivent respecter l'harmonie créé par les bâtiments existants et par le site.

Les murs extérieurs des entrepôts, ainsi que les bâtiments destinés à recevoir du public seront construits en béton, ou tout autre matériau offrant un degré coupe feu minimal de 1 heure permettant d'éviter la propagation des incendies sauf disposition contraire au règlement de sécurité en vigueur.

Les murs des bâtiments d'habitation et des autres établissements Industriels et commerciaux non visés à l'alinéa précédent situés dans une marge de recul de deux mètres par rapport aux limites séparatives de propriété (limite latérale ou de

fonds de parcelles) seront construits en béton, ou tout autre matériau offrant un degré minimal coupe feu de ½ heure permettant d'éviter la propagation des incendies. Cette exigence concerne l'ensemble des parois situées dans l'espace ci-avant défini.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses par exemple) devront être recouverts d'un parement ou d'un enduit sur leur face extérieures. Les murs de cave, les soubassements de même nature de matériau qu'indiqué ci-dessus devront être traités de la même façon ou au minimum être peints pour ceux réalisés en béton.

11.2 - Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer à l'environnement.

La hauteur des clôtures implantées le long des voies publiques est limitée à 1,20 m.

La hauteur des clôtures situées en limites séparatrices est limitée à 1,50 m.

Il est rappelé que préalablement à l'exécution d'une clôture, il est nécessaire de solliciter la définition de l'alignement auprès de la Direction de l'Equipement.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les projets de bâtiments recevant du public ou induisant un trafic de véhicules devront indiquer les dispositions prévues en matière de stationnement.

Notamment, les constructions nouvelles devront justifier de stationnement à raison de :

- 1 place de stationnement pour 25,00 m² de plancher pour les constructions à usage commercial d'une surface supérieure à 150 m² de plancher ou entraînant la création de magasins d'une surface supérieure à 150,00 m² de plancher
- 1 place de stationnement par 50,00 m² de plancher pour les constructions à usage de bureaux
- 1 place de stationnement par logement pour les immeubles collectifs à usage d'habitation

Les dispositions indiquant que le stationnement s'effectuera sur les voies publiques devront tenir compte des stationnements des riverains.

L'avis de la commission d'urbanisme sera sollicité pour tout projet ne respectant pas les critères énoncés ci-dessus.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts.

Au moins 50 % de la partie non bâtie devra être traitée en espaces verts, plantations.

ARTICLE UB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation au sol, sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 du chapitre.

ARTICLE UB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.