

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB*i***

### **VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine centrale mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes. Elle correspond au tissu urbain originel.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, susceptibles d'apporter une gêne pour le voisinage.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- Les hébergements légers de loisirs.
- La création de bâtiments ou d'installations agricoles ou d'élevage.
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les abris de fortune et les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

#### **ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique et être disposés autour d'une cour d'évolution.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-service et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les établissements comportant des installations classées ou non pour la protection de l'environnement qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.

- les sous-sols et les caves sont autorisés dès lors qu'une solution technique garantit l'étanchéité de la construction.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1°/ Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### **L'autorisation peut être subordonnée :**

- A l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

#### **2°/ Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6,5 mètres trottoir compris. En plus, pour les opérations d'aménagement créant plus de 10 logements, la plate-forme doit avoir une largeur minimum de 8 mètres.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

## **ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la COMMUNAUPÔLE, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule le règlement d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare, sauf pour le pétitionnaire à justifier de difficultés particulières. Cette valeur est ramenée à 2l/s/ha pour les opérations soumises à la « loi sur l'eau » (plus de 20 hectares de surface totale ou plus de 5 ha de surface imperméabilisée) de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

### **Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisée, peut -être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION**

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés dès lors que les réseaux le sont.

En cas d'opération d'aménagement, les branchements et réseaux doivent être enfouis.

### **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

Toute nouvelle construction principale doit être implantée à l'alignement des voies.

Toutefois, lorsque le projet intéresse une parcelle ayant au moins 10 mètres de front à rue, le bâtiment peut être implanté en retrait de l'emprise de la voie. Dans ce cas, tout ou partie des façades avant de la construction principale sera implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 m de la limite d'emprise de la voie.

Les constructions publiques ou d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement du domaine public ou à la limite d'emprise des voies, soit en retrait minimum de 3 mètres depuis ces mêmes limites.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait d'un mètre minimum depuis cette limite.

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de la limite du domaine public ferroviaire, lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

### **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative est obligatoire.

#### **I - Implantation sur limites séparatives.**

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admis en application de l'article 6.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée au point le plus élevé.

3) Dans cette bande de 20 mètres, nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, sur les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres.

## **II - Implantation avec marges d'isolement.**

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points  
( $H = 2 L$ ).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur maximale de 2,5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant,

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux dont la hauteur au faitage est inférieure à 3 m.

### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le nombre maximal des niveaux de constructions à usage d'habitation est fixé à quatre, y compris les combles et le rez-de-chaussée, mais non compris le sous-sol.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation est fixée à 11 mètres hors ouvrages techniques et cheminées.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau naturel de plus de 0,60 m, avant aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- **Dispositions générales**

Le permis de construire 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.

- **Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation**

Pour tout nouveau lotissement de 20 logements et plus, la mise en place par les aménageurs, de bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets est obligatoire.

### **Façades**

- **Couleurs et matériaux**

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux. Les teintes vives sont interdites.

Les soubassements seront de couleur plus sombre que la tonalité générale des façades.

Sont interdits, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse. Toutefois, le béton apparent peut être autorisé, s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

Le bois est autorisé.

- **Formes et volumes**

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

## **Couvertures**

### **• Matériaux**

Les constructions seront couvertes en matériau de type tuile ou en bac acier imitant la tuile. La couleur sera le rouge-orangée ou noire.

Pour les constructions à usage d'habitation, les plaques de type fibro-ciment ondulées sont interdites.

### **• Formes et volumes**

D'une façon générale et pour les constructions à usage d'habitation, les toitures devront présenter une inclinaison comprise entre 35 à 60°.

Cependant, les toitures mono pente, et/ou à plus forte ou plus faible inclinaison et les toitures-terrasses peuvent être admises :

- pour les annexes (garage accolé ou non, véranda, abris de jardins...), dépendances ou extensions.
- dans le cas d'un traitement architectural contemporain.

Les prescriptions concernant les façades et les toitures peuvent ne pas trouver d'application en cas d'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, d'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ni à la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

## **Baies et éclairage des combles**

Sur les façades visibles sur le domaine public, toute baie sera plus haute que large.

## **Clôtures**

A l'avant des constructions, les clôtures présenteront une hauteur totale n'excédant pas 1 m 50 dont 0 m 50 hors sol pour la partie pleine, si elle existe. Les parties pleines seront en harmonie avec la construction principale.

S'il est prévu des clôtures, elles seront constituées soit par des haies vives, soit

- par des grilles ou grillages,
- par un dispositif à claire voie.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 m. Les clôtures peuvent être pleines, ou composées d'un mur bahut ou d'une plaque de soutènement avec dispositif à claire voie (ex : claustras, grillage).



En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments ou depuis le domaine public, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées sur la limite séparative que si elles sont en harmonie avec la construction principale ou en panneaux clins ou treillis en bois ou en PVC. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2,00 m. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6,5 m de la façade arrière de la construction principale.

La reconstruction ou le prolongement de mur d'enceinte existante sont autorisées.

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés si elles répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines ou pour des raisons de sécurité.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

### **Annexes**

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans des matériaux similaires à celles-ci, sauf pour les abris de jardin.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les plaques ondulées ou les bacs acier à nervures sont admises en toitures. Les toitures de faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes ou dépendances.

Si les conditions techniques le permettent, les cuves à mazout doivent être enterrées.

### **DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE, DE TELECOMMUNICATION, DE CONFORT ET DE LOISIRS (PARABOLES, ANTENNES, APPAREILS DE CLIMATISATION)**

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, le nombre de ces dispositifs (notamment les paraboles et climatiseurs) doit être réduit au minimum possible et permis par les conditions techniques.

Les parcelles ou les habitations devront intégrer, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles de tri sélectif.

### **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets N99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement hors garage.

Pour les travaux ayant pour effet de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ou d'augmenter le nombre de logements par transformation d'un bâtiment à usage d'habitation existant, il doit être créé une place de stationnement par logement supplémentaire ou par logement créé.

En sus, pour les opérations d'aménagement, à usage principal d'habitation individuelle ou collective, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs.

***Pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces ou de bureaux,*** sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager, d'agrément ou en places de stationnement. Il est interdit d'utiliser un revêtement imperméabilisant sur la parcelle en dehors de la surface représentée par la construction.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé, les cuves à mazout et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les essences végétales locales sont recommandées.

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

