

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbaine centrale mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes. Elle correspond principalement au centre ancien.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Cette zone est concernée par les périmètres des captages d'eau potable.

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

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les terrains de campings et de caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- 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,
- la création de sièges d'exploitation agricole.

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 à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique,
- les constructions ou l'extension de bâtiments à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit,
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

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

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.

1° Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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 et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

2° Voirie

les terrains doivent être desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à la destination des constructions autorisées. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS 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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct 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 m² 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 m² 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 de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² 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).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Eaux résiduaires non domestiques

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 autorisé, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES , TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

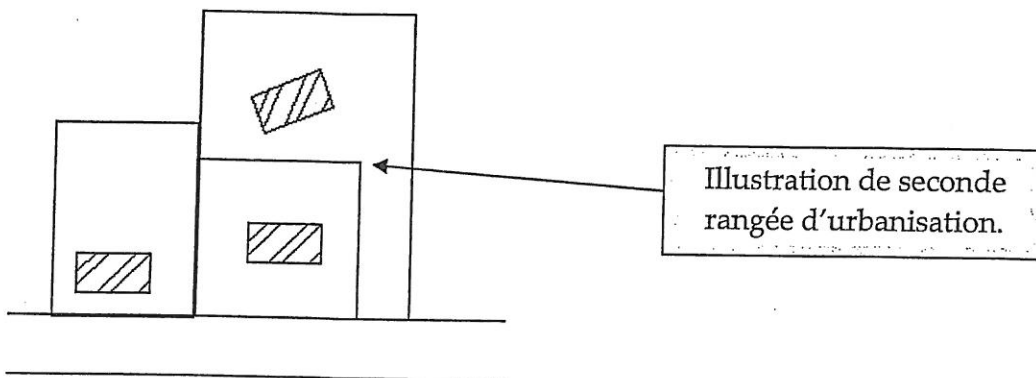
ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les reculs imposés par rapport aux voies ne concernent que la voie qui donne accès à la construction.

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées à l'alignement du domaine public ou de la limite d'emprise de la voie.

Pour les parcelles ayant un front à rue supérieur ou égal à 10 mètres, le retrait par rapport aux voies et emprises publiques est possible si l'une des deux constructions voisines est en retrait. Dans ce cas, le retrait devra être compris dans les 20 premiers mètres à partir de l'alignement de la voie existante ou à créer.

Cependant, toute construction à usage d'habitation menant à la création d'une seconde rangée d'urbanisation est autorisée. Au delà, il sera prévu une voie de communication publique ou privée présentant les caractéristiques décrites à l'article 3.



Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 6 mètres des berges de la Souchez.

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 m². 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 règles.

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 limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I) Implantation sur limites séparatives :

- 1) en front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximale de 20 m à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de la marge de recul pouvant être admise en application de l'article 6.
- 2) Au delà de cette bande et dans des conditions pouvant être admises en application de l'article 6, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - s'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,
 - s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage.

Les travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

II) Implantation avec marges d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.

Les installations nécessaires au fonctionnement de service public ou utiles à la distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantées à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

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

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 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible volume et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 80 %.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments comprenant des rez-de-chaussée destinés à une activité économique commerciale, artisanale ou de bureaux.

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

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 12 mètres au faîtage, il ne peut être aménagé qu'un niveau dans la hauteur des combles.

Toutefois des modulations pourront être admises pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contiguës.

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.

Le volume et le traitement architectural des constructions devront prendre en compte également l'orientation, la topographie des lieux, les conditions d'accès et l'aspect des constructions voisines.

Les antennes paraboles ne devront pas être visibles du domaine public, elles devront être implantées sur toiture.

▪ **Dispositions particulières relatives aux constructions à usage principal d'habitation.**

- **Matériaux :**

Façades :

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.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Ce type de matériaux sera traité en enduit peint.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Couvertures :

Les toitures seront réalisées en matériaux de type tuile.

Les toitures doivent comporter minimum deux pentes de 35° minimum à 50° maximum. Les toitures de faible pente (de 2 à 5 %), pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine, sous réserve qu'elles ne couvrent que 20 % maximum de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux extensions et aux annexes tels qu'abris de jardin, garages, vérandas, dépendances, car-port ou abris bûche.
- aux constructions de toiture végétalisée intégrée dans l'environnement immédiat et dont le but est de réutiliser les eaux de pluie.

Les tôles, matériaux enduits et plaques en fibrociment sont interdits.

Sont admis le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleu ardoise dans le cas de recherche architecturale contemporaine.

Clôtures :

Dans tous les cas :

Les clôtures ne doivent pas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des habitations, d'établissements et aux carrefours.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'une réglementation spécifique à une occupation des sols détermine un mode particulier de clôture à instaurer pour des motifs de sécurité.

Pour les constructions à édifier en opération d'ensemble, les clôtures doivent présenter une uniformisation d'aspect et de hauteur.

a- Les clôtures situées à l'avant des constructions et en retour jusqu'aux façades avants de l'habitation ou du garage accolé seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine (hormis les poteaux, pilastres et portails). Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les plaques béton peintes dans des tonalités claires sont autorisées.

b- Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m (hormis les poteaux, pilastres et portails) doivent être constituées, soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés ou non de haies taillées.
- de dispositif à claire voie avec ou sans mur bahut.

Dans les deux cas, la partie pleine constituant le mur bahut ne pourra excéder un mètre.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres des façades arrières de la construction principale et accolées à celles-ci. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

✓ **Dispositions particulières aux constructions annexes et aux extensions des constructions à usage d'habitation.**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale. Toutefois, les abris de jardin pourront être réalisés en bois. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

Les garages implantés à l'arrière des bâtiments principaux pourront être réalisés en éléments préfabriqués.

Sont interdites les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune.

✓ **Dispositions particulières : autres constructions**

- les bâtiments à usage industriel et les transformateurs électriques devront être en harmonie avec l'architecture environnante,
- les lignes électriques doivent être enterrées dans les lotissements en cas de création de réseau. Dans ce cas, les constructeurs devront consulter les services publics concernés, préalablement à tous travaux.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dans le cas de transformation ou de division d'une construction existante en plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par logement créé.

Pour les constructions à usage d'activités, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de service d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ; ~~ou s'engage à verser une participation proportionnelle au nombre d'emplacements nécessaires en vue de la réalisation de places de stationnements publics dont la construction est prévue ;~~ ou s'engage à procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Pour les opérations de construction au moins de 10 logements sur un terrain d'assiette d'une superficie de 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 8 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble :

- être visible depuis les voies existantes ou à créer,
- composer la trame verte qui peut participer à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimum de 2 mètres.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum.

La plantation d'essences végétales régionales est recommandée.

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zones non destinées à l'habitat devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

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.