

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Il s'agit d'une zone urbaine regroupant les équipements publics du centre de la ville.

#### **ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés dès lors qu'ils ne sont pas liés à une activité...
- 3 - Les constructions qui par leur nature, leur volume, leur importance, leur situation ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier d'habitation concerné.
- 4 - La création de bâtiments d'élevage ;
- 5 - La création de hutte de chasse;
- 6 - Les exhaussements et affouillements des sols hormis ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés.

#### **ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

Sont autorisées les constructions suivantes sous réserves des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.
- 3 - Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UH 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

#### I - Accès automobile

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### II - Voirie

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

### ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

#### I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

#### II - Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, rue 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 aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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 prestations ci-après définies doivent être respectées :

- > Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- > Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réaliserait par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- > Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m<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 peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

### III - Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune. Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

#### Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif.

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain mis en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dans les deux années qui suivent la réalisation de celui-ci. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

#### Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

#### IV - Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

#### ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles

voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

## **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

*Par rapport aux voies de circulation :*

Les constructions nécessaires aux équipements et aux services publics doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE UH 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**

L'implantation sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

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

*Marge d'isolement relative :*

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites conformément au I ci-dessus doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ).

*Marge d'isolement absolue :*

La marge d'isolement d'une construction qui ne serait pas édifiée sur limites séparatives, conformément au I ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

## ARTICLE UH 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.

## ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

## ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur absolue

*Construction à usage principal d'habitation :*

La hauteur d'une construction à usage principal d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

Ces constructions ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables ; le troisième niveau ne peut être constitué que par des combles aménageables et non par un étage entier (R; R+C, R+1 ou R+1+C).

*Pour les autres constructions :*

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

## ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

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

Les soubassements des constructions principales à usage d'habitation sont obligatoires et se feront obligatoirement sur le pourtour intégral de celles-ci et sur une hauteur minimale de 0.5m avec des matériaux de type briques, pierres.

## Les Toitures

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

La pente des toitures devra être supérieure à 30° par rapport à l'horizontale.

Les toitures seront constituées de matériaux de type tuiles, ardoises et tuiles vernissées sombres ; l'utilisation de chaumes pour réaliser l'intégralité de la toiture est interdite.

*Pour les autres constructions :*

La toiture des constructions ne doit pas nuire à leur environnement immédiat.

## Les clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures pleines et les murs bahut seront traités en harmonie de couleurs et de matériaux avec le bâtiment principal.

Pour la constitution des haies vives, on utilisera de préférence des essences locales.

## ARTICLE UH 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

### Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

## ARTICLE UH 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

### Obligation de planter

Les plantations seront de préférence des essences végétales régionales.

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

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