

CHAPITRE II - ZONE Ub

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère dense destinée principalement à l'habitation, aux commerces et artisanats compatibles et sans nuisance avec la vie urbaine qui en sont le complément habituel, où les constructions sont construites en ordre continu ou discontinu et qui représentent l'extension du centre ancien. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

Elle comprend :

- un secteur **Uba** dans lequel la hauteur des constructions est plus importante.
- un secteur **Ubb**, secteur de l'ancien collège à restructurer.

Des secteurs notés « S1r (si différence entre hauteur d'eau des PHEC et côte NGF des terres >1 m), S1, S2 et S3 » représentant des risques d'inondation « fort, moyen et de ruissellement » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions règlementaires définies dans les articles ci-dessous.

ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec la vie urbaine, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- 2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,
- 4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- 5/ les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,
- 6/ les exploitations agricoles,
- 7/ les centrales éoliennes et photovoltaïques,
- 8/ dans le secteur S1r, sauf exceptions de l'article 2, les constructions nouvelles sont interdites..
- 9/ dans les secteurs S1r, S1, S2, S3, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement.
- 10/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées devront :**- en secteur S1r et S1,**

- se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m² d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations
- se limiter à la continuation de service et de vie, au renouvellement urbain permettant exceptionnellement la construction des seules dents creuses
- prévoir un calage des surfaces habitables au dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)
- prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.40 m minimum au dessus du terrain naturel

- en secteur S2,

- prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques...)
- prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.20 m minimum au dessus du terrain naturel

- en secteur S3,

- prévoir un calage de toutes les surfaces à 0.20 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité

et dans tous les secteurs inondables :

- les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits
- les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.
- les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Sont autorisés dans la zone Ub et le secteur Uba :

- les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes
- les constructions destinées aux commerces et l'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit) relevant éventuellement du régime des installations classées.
- l'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme : les aires de stationnement ouvertes au public.
- la reconstruction des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre ;
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

Sont autorisé dans la zone Ubb :

- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes.
- les constructions destinées aux commerces et l'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit) relevant éventuellement du régime des installations classées.
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme : les aires de stationnement ouvertes au public.
- la reconstruction des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent présenter une largeur minimum de 4m et doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur les voies départementales. Aucun accès privé direct nouveau ne sera admis sur les RD 6572, RD135, RD56, RD58, RD58E, RD202, RD139 et les accès directs nouveaux sur les RD779, RD179, RD352, RD104, RD381, RD135 (au Sud de la RD6572) seront soumis à avis préalable du Département.

ARTICLE Ub 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes.

. Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

. Electricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques.

Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires mentionnés aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite actuelle ou projetée des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

Toutefois aucune construction ne pourra être implantée à moins de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone Ub et le secteur Uba, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans les secteurs Ubb, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale entre deux bâtiments ou un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.

La distance minimale entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage urbain, la hauteur des constructions devra respecter l'enveloppe générale des toitures.

Toutefois, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel ne devra pas excéder :

- 9 m à l'égout de la couverture et 12 m au faitage en zone Ub.
- 15 m à l'égout de la couverture et 18 m au faitage dans les secteurs Uba et Ubb.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...

Les clôtures :

En zone Ub, la hauteur des clôtures devra respecter l'enveloppe des hauteurs générales des clôtures sans pouvoir excéder 3,50 mètres. La reconstruction des clôtures est autorisée à hauteur initiale.

En secteur Uba et en secteur Ubb, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres maximum à l'alignement de voirie et en limites séparatives.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités pour le secteur Ub et les sous-secteurs Uba et Ubb

Il est rappelé que 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Dans ce cadre, les enduits seront exclusivement de finition talochée fin et les ouvertures créées respecteront la dominante verticale de 3/2 à 4/2 (de forme rectangulaire, plus haute que large : l m x l,5 = h), hormis pour les baies d'attique, et seront alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

Les volets roulants sont proscrits.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires ou photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

ARTICLE Ub 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manœuvre :

- pour les constructions destinées à l'habitat, il est exigé une place par logement d'une superficie inférieure ou égale à 60m² de SHON et deux places par logement d'une superficie supérieure à 60 m² de SHON.

- pour les constructions destinées au commerce, la surface offerte pour l'accueil en stationnement devra être égale à la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, exception faite pour les commerces inférieurs à 50 m² de surface de vente. Au delà de 50 m² de surface de vente il sera demandé 3 places de stationnement qui devront être créées en dehors des voies publiques

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement
- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone Ub, ne sont pas soumis à la règle de densité les constructions les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (scolaires, sanitaires, sportifs, etc...) pour lesquels la densité résulte de l'application stricte des règles 3 à 13.

En zone Ub, le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) maximal de la zone est fixé à 1,50 pour l'ensemble des constructions.

En secteur Uba, le C.O.S. maximal du secteur est fixé à 2 à l'exception des constructions destinées au commerce pour lesquelles le C.O.S. maximal applicable est de 1.

Dans le secteur Ubb, le C.O.S. est fixé à 2.