

CHAPITRE II

La nouvelle notion de surface de plancher doit être utilisée en lieu et place de la surface hors œuvre brute (SHOB) et de la surface hors œuvre nette (SHON), pour les demandes de permis et les déclarations préalables déposées après le 1er mars 2012.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES DE LA ZONE UB

Comme pour la zone UA, il s'agit d'une zone à caractère d'habitat dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitat, dans laquelle la construction aura un caractère continu. Cette zone ne sera pas soumise aux mêmes contraintes que la zone UA du fait de son plus faible caractère historique.

Elle comprend en outre deux secteurs :

- le secteur UBa qui correspond aux bâtiments de l'hôpital spécialisé,
- le secteur UBb qui correspond au quartier du port, inondable.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation, d'hôtels, d'équipements collectifs, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services, de stationnement.
- les installations classées pouvant être considérées comme un service usuel des zones urbaines à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Dans le secteur Uba :

- toutes les installations nécessaires au fonctionnement de l'hôpital spécialisé.

Dans le secteur UBb ne sont admis que :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux de biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du POS
- l'extension mesurée des biens et des activités artisanales et commerciales implantés antérieurement à l'approbation du POS
- la reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre
- la rénovation à condition que les travaux aient pour objet de diminuer la vulnérabilité des biens et d'accroître la sécurité des personnes au regard du risque et sans augmenter le nombre de logements
- la construction mesurée qui :
 - . n'augmente pas l'emprise au sol des constructions, sauf dans la limite de 10m² pour des locaux à usage sanitaire, technique ou de loisir.
 - . rend habitable des parties de constructions situées à une cote supérieure à 11,60m NGF
- les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés

- les espaces verts, les aires de jeux et de sport, à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable
- les clôtures pleines
- les constructions liées au sport nautique et au tourisme fluvial à condition que les installations n'entravent pas le libre écoulement des eaux et que le plancher des bâtiments recevant du public soit au-dessus de la cote de crue de 11,60m NGF
- l'utilisation des bâtiments existants pour des activités artisanales ou commerciales liées au tourisme fluvial, sans augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Lorsque les constructions sont situées dans des zones de bruit figurant au plan, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Ne sont interdits que :

- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- les lotissements à usage d'activité,
- les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UB 1 et en particulier les dépôts de ferraille, de vieux véhicules en vue de la récupération des matériaux, les installations d'élimination des déchets.
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping,
- les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques,
- les carrières,

Dans le secteur UBb, sont interdits notamment :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article UB 1 , secteur UBb.
- Tous travaux, constructions, clôtures, installations, dépôts et activités de quelque nature qu'ils soient, qui ne respectent pas les conditions précisées à l'article UB 1, secteur Ubb.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES ET VOIRIE.

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu pour l'application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de sécurité pour la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche inférieur à 3,50m).

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

2 - VOIRIE

La création des voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	3,50m	6m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisation souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques techniques.

3 - ELECTRICITE, TELEPHONE, RADIODIFFUSION SONORE ET VISUELLE

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

La réalisation d'un réseau communautaire de radiodiffusion sonore et visuelle sera prévue conformément au décret 77.1098 du 22 septembre 1977.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour qu'un terrain soit constructible, sa façade sur rue doit avoir au moins 5m.

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

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement
- soit selon un recul au moins égal à 3m par rapport à l'alignement.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu,
- soit en ordre semi-continu (contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Dans ce cas, la distance à l'autre limite séparative touchant la voie ne pourra être inférieure à 3m).
- soit en ordre discontinu (avec retrait minimum de 3m).

Toutefois, l'agrandissement des constructions existantes qui ne sont pas implantées selon ces règles, pourra être autorisé, dans la mesure où il n'aggrave pas la non conformité à ces règles et dans la limite de 30% de la SHON.

Sur fonds de parcelle, construction en contiguïté (avec hauteur maximum de 3,50m au faîtage) ou avec un recul minimum de 3m.

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

Les constructions non contiguës devront être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être ramenée à 4m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de pièce habitable.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 8m à l'égout des toitures et 11,50m au faîtage.

Hauteur relative

Lorsque la voie présente une déclivité supérieure à 6%, les bâtiments sont divisés par tranche de 15m et la hauteur prises au milieu de chacune d'elles.

Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'angle de deux voies, la hauteur sera celle autorisée sur la voie la plus large.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

A - Matériaux des parois extérieures autorisés

1 - Matériaux porteurs :

- béton - pierre apparente - bois - fer.

2 - Matériaux de revêtement :

- les enduits mortier - lambris de bois et colombage - matériaux divers en plaque à l'exclusion des panneaux de fibrociment et d'aggloméré de bois.

Pour une même construction, le nombre de matériaux apparents utilisé sera limité à deux. Les imitations de matériaux sont interdites.

B - Aspect des matériaux utilisés

Béton : il sera brut de décoffrage ou peint dans les tons sable ou ocre; le blanc est interdit.

Pierre apparente : naturelle appareillée en lit régulier (la jointement se fera au niveau du parement)

Bois : ils pourront recevoir une protection non opaque de type vernis ou être teintés avec des lazures ou Bondex ou similaire.

Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc, sable clair) s'ils sont peints, ils le seront dans les tons indiqués pour le béton.

Métal : les ouvrages métalliques pourront être laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués.

C - Toitures : matériaux - aspect

Les toitures seront de tuiles canal ou similaire de teinte claire : le rouge vif et le noir sont interdits.

La pente des toitures n'excédera pas 35%.

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

Les terrasses accessibles sont autorisées, de même que les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire.

D - Ouvrages divers

Sont autorisés :

- les éléments préfabriqués de béton inscrits dans une structure porteuse. Leur aspect devra correspondre aux caractéristiques préconisées en B.
- les dalles de mignonnettes.
- les protections métalliques de formes simples et traditionnelles.

E - Les clôtures

Elles seront réalisées de la manière suivante :

- murs maçonnés enduits comme la construction principale de 1,20m minimum de hauteur.

Dans le secteur UBb, les clôtures devront au contraire assurer le passage des eaux.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

- pour les constructions à usage d'habitation collective :
 - . une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors oeuvre nette avec un minimum d'une place par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
 - . une place de stationnement au moins doit être aménagée sur la propriété.
- pour les constructions à usage de bureaux :
 - . la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

- pour les établissements artisanaux :
 - . une place de stationnement par 60m² de la surface hors oeuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m² de la surface hors oeuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques :
 - . cinquante places de stationnement pour cent lits.
- pour les établissements commerciaux :
 - . surface affectée au parking au moins égale à 60% de la surface hors oeuvre nette du bâtiment; au-delà de 250m² de surface de vente, une étude particulière devra être produite.
- hôtels et restaurants :
 - . une place par chambre
 - . une place par 10m² de salle de restaurant
- salles de spectacles et de réunions :
 - . à déterminer selon la capacité d'accueil.

Ces règles générales ne s'appliquent qu'à partir d'une certaine importance :

- . bureaux de plus de 60m²
- . commerces de plus de 100m² de surface de vente
- . hôtels de plus de 8 chambres
- . restaurant de plus de 30m² de plancher public.

Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur soit, en compensation, de réaliser ou de participer à la réalisation d'emplacements privés ou collectifs, soit de reporter sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes doivent être obligatoirement plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre véhicules.

Les ensembles d'habitation ou lotissements de superficie supérieure à 1ha devront comporter 10% d'espace vert dont 1000m² d'un seul tenant.

Les abattages d'arbres, sauf ceux indispensables aux constructions, sont interdits sans autorisation municipale.

ESPACES BOISES A CONSERVER

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du soi de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1. Il n'est pas fixé de C.O.S. :

- pour les parcelles de moins de 300m² existant à la date d'approbation du P.O.S.,
- dans le secteur UBa,
- pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.