

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Préambule

Il s'agit d'une zone à dominante principale d'habitation.

Peuvent y être autorisés, dans la mesure où ils n'apportent pas de nuisances, les commerces et les petites activités tertiaires ou artisanales.

Cette zone comprend un secteur UBa regroupant des équipements publics.

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1-L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public ainsi que celles directement liées aux commerces et dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- 1.2-Les constructions et installations telles que garage, parking, station-service, chaufferie, dépôt d'hydrocarbure, etc... sauf si elles sont jugées nécessaires au bon fonctionnement des activités ou à la vie de la zone.
- 1.3-Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- 1.4-L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.5-Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- 1.6-L'amarrage permanent de bateaux ou péniches.
- 1.7-Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- 1.8-Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- 1.9-Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- 1.10- Toutes constructions à usage d'habitation comprises dans la zone d'inconstructibilité du quai Louis Ferber.
- 1.11- Les activités industrielles.
- 1.12- Les constructions et les occupations du sol non compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2000.
- 1.13- Toutes modifications des éléments classés, répertoriés sur le plan de zonage, portant atteinte à leur unité d'aspect ou à leur caractère architectural.
- 1.14- La démolition des immeubles définis en annexe à préserver.

UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article UB 1 :

- 2.1- Les constructions destinées aux commerces à condition que la surface commerciale soit inférieure à 200 m².
- 2.2- Les constructions liées à l'exercice d'une activité tertiaire ou d'une activité artisanale dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- 2.3- Les installations classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- 2.4- Les constructions et les occupations du sol compatibles avec les dispositions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2000.
- 2.5- Dans la zone d'inconstructibilité du quai Louis Ferber, les aménagements et extensions des habitations existantes dans la limite de 20% de la S.HO.N (Surface Hors Œuvre Nette) sans pouvoir excéder les conditions de l'article 14.
- 2.6- Pour les constructions et espaces paysagers à préserver ne seront admis que :
 - les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limités dans le cadre de la préservation des ouvrages et plantations
 - les travaux ne portant pas atteinte à la qualité et à l'intégrité de l'espace et des constructions à préserver.
- 2.7- En cas de sinistre, les constructions existantes dans les zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) et dans la bande d'inconstructibilité du Quai Ferber, pourront être reconstruites à l'identique.

UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 3.2- Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.3- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3.2 ci-dessus.
- 3.4- Pour être desservi un terrain devra disposer d'un accès véhicule de 3 à 4 mètres de largeur.
- 3.5- Il ne sera autorisé qu'un seul accès véhicule par unité foncière ; cependant, 2 accès pourront être autorisés :
 - pour les terrains disposant d'une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
 - pour les terrains situés sur deux voies ou plus, sous réserve que l'accès n'engendre pas de gêne pour la circulation.
- 3.6- Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette dernière et non pas par accès directs sur la voie.

UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et d'alimentation en eau potable.

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par le règlement d'assainissement départemental (délibération du Conseil Général n° 04-513-11S-20 du 13/12/2004). En particulier, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

4.1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2- Assainissement

4.2.1- Le rejet dans le réseau collectif d'eaux usées des eaux résiduaires particulières pourra être soumis à certaines conditions, et notamment à leur traitement préalable.

4.2.2- Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement départemental, ainsi qu'au règlement d'assainissement communal.

Eaux usées domestiques et industrielles

Toute construction, installation nouvelle ou réaménagement de bâtiment existant doit obligatoirement être totalement raccordé au réseau public, si nécessaire après une pré-épuration à l'intérieur de la propriété.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une pré-épuration conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-9-2 du Code de l'urbanisme et devra faire l'objet d'une autorisation de rejet auprès de la collectivité gestionnaire.

Le rejet des eaux susceptibles de contenir des matières toxiques est interdit dans les réseaux publics d'assainissement et devra faire l'objet d'une évacuation appropriée.

Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, la pollution de temps de pluie devra être laminée et traitée à l'amont. Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe), la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse. Les règles de rejet des eaux de ruissellement au réseau d'assainissement d'eaux pluviales sont définies dans les annexes sanitaires.

Tout branchement direct sur le réseau public est interdit excepté si le sol et le sous-sol ne possèdent pas les caractéristiques techniques suffisantes pour permettre les infiltrations.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries privées subiront un traitement de débouillage-deshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4.3- Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Il sera exigé au minimum deux fourreaux entre la clôture sur rue et la construction pour le passage ultérieur de liaisons câbles et fibres dans le cadre des nouvelles technologies informatiques.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphoniques, électriques et câblés devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4- Ordures ménagères

Tout bâtiment d'habitat collectif et d'activités artisanales doit être doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constitués de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doit être mis en place afin d'assurer l'entretien du local. Le local devra permettre le stockage des containers répondant aux objectifs de tri sélectif. La surface du local sera égale à 1,5 fois l'emprise au sol des containers nécessaires.

Pour les logements individuels, les containers ne doivent pas être visibles du domaine public.

UB 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1- Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur (lorsqu'un élargissement est prévu) des voies publiques.

6.2- Des saillies ou débords (de toiture, balcons, marquise, auvent, oriels) de 1 mètre maximum sont autorisées en surplomb de la marge de recul de 5 mètres. Seul les escaliers inférieurs à 0,60 mètre pourront être implantés dans la marge de recul.

6.3- Les constructions à usage commercial d'une hauteur maximale de 4 mètres peuvent être implantées à l'alignement de la voie.

6.4- L'ensemble des règles générales relatives à l'article 6 pourra être modifié :

- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
- pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
- pour tenir compte de la configuration des parcelles
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

UB 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1- Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait ; dans un souci d'harmonie, les constructions implantées en limite séparative devront si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

7.2- En cas de retrait :

- Lorsque la façade comporte des vues directes (voir définition en annexe) la distance comptée entre la limite séparative et la façade où se trouve la vue directe doit être égale à 8 mètres minimum, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune » ;
- Lorsque la façade est aveugle ou comporte des ouvertures ne créant pas de vues directes la distance comptée entre la limite séparative et la façade sera de 2,5 mètres.

Les agrandissements et les extensions sont soumis aux règles de retrait définies ci-dessus.

7.3- La longueur des façades et pignons des constructions ou partie de construction de plus de 2,5 mètres de hauteur implantée en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres.

7.4- Sur la limite formant fond de parcelle (voir définition en annexe) les constructions seront implantées avec un retrait de 2,5 mètres.

Dans le cadre de l'amélioration ou de l'agrandissement d'une construction existante implantée en fond de parcelle, une surélévation pourra être autorisée si le mur implanté après travaux n'excède pas 7 mètres de hauteur.

- 7.5- Le bord du bassin des piscines doit être implanté avec un recul minimum de 2,5 mètres des limites séparatives.
- 7.6- Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux ; dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres.
- 7.7- L'ensemble des règles générales relatives à l'article 7 pourra être modifié :
- pour des raisons d'harmonie et d'architecture
 - pour permettre l'intégration harmonieuse dans le tissu existant
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes
 - pour tenir compte de la configuration des parcelles
 - pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- 7.8- Toute ouverture et tout dispositif opaque sur les constructions implantées en limite séparatives sont interdits.

UB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1- La construction de plusieurs bâtiments non contigus, sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance au droit de tout point des bâtiments existants ou à construire soit au moins égal :
- A la hauteur de la façade du bâtiment, si la façade comporte des baies avec un minimum de 8 mètres,
 - A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,5 mètres dans le cas contraire.
- 8.2- Entre deux bâtiments non contigus, sauf annexes, une distance d'au moins 4 mètres est exigée.
- 8.3- Pour les façades d'un même bâtiment se faisant face la longueur des vues ne peut être inférieure à 8 mètres.

UB 9 - L'emprise au sol des constructions

- 9.1- l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.
- 9.2- Les balcons situés à plus de 2,00 m de hauteur par rapport au terrain naturel ne seront pas comptés dans la surface d'emprise au sol.
- 9.3- les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 40% pourront faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'agrandissement sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'article UB14.
- 9.4- Les équipements concourant à l'exécution d'un service public pourront bénéficier d'un pourcentage qui pourra être porté jusqu'au 60 %.

UB 10 - La hauteur maximale des constructions

10.1- Hauteur maximale des constructions principales

- 10.1.1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres en secteur UB et 15 mètres en secteur UBa.

- 10.1.2- Pour les terrains en pente, c'est-à-dire les terrains présentant un dénivelé de plus de 1 mètre, la hauteur des constructions doit s'inscrire dans un vélum parallèle au terrain naturel de 12 mètres en secteur UB et 15 mètres en secteur UBa.

10.2- Hauteur maximale des annexes

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative à condition que :

- leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,5 mètres,
- hors limite séparative, la hauteur maximale des annexes est de 4 mètres au faîtage.

10.3- Cas particuliers

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics et d'intérêt public, aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur.
- Aux constructions autorisées dans le cadre des zones recensées au P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), pour lesquelles la hauteur des constructions est majorée de 50% de la différence entre le terrain naturel et la cote des plus hautes eaux connues (crue de 1910).

UB 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1- Règles générales

- 11.1.1- Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages environnants.
- 11.1.2- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- 11.1.3- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.
- 11.1.4- Les climatiseurs visibles depuis le domaine public doivent être habillés ou masqués par des éléments maçonnés répondant aux différentes règles d'implantation.
- 11.1.5- Sauf impossibilité technique à démontrer les antennes paraboliques ne devront pas être fixées sur la façade sur rue. Sur les toits terrasses les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques devront être installés avec un retrait minimum de 0.80 m par rapport à tous les bords de toit. Tous les dispositifs techniques tels que édicules pour ascenseurs, climatisation, cheminées etc...devront être installés avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport à tous les bords de toit
- 11.1.6- Pour les constructions à préserver, la façade sur rue et éventuellement la ou les façades en retour ainsi que la toiture doivent être conservées ou restaurées

11.2- Matériaux des constructions

- 11.2.1- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de mâchefer, parpaings, etc...) est interdit.
- 11.2.2- Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de teintes pastel ou claires.

11.3- Toitures et ouvertures de toit

- 11.3.1- Les différentes pentes des toitures devront avoir une valeur comprise entre 30° minimum et 60° maximum. Cependant des pentes plus faibles et des toits terrasses

peuvent être autorisés pour les commerces ainsi que pour les vérandas et les annexes, à condition qu'ils soient masqués par un bandeau. En cas de reprise de toiture, les pentes initiales pourront être conservées.

11.3.2- Les toits terrasses peuvent également être autorisés dans la mesure où ils sont réalisés avec les dispositifs édictés par les normes H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale), et dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, des bandeaux, corniches ou balustrades masqueront obligatoirement la toiture terrasse.

11.3.3- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, bardeau bitumineux, bacs acier, zinc naturel, plaques de Fibrociment ou apparenté, sont interdites.

11.3.4- Les lucarnes rampantes sont interdites.

11.3.5- L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue pour une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat. Le gabarit des constructions sera dans le prolongement du tissu bâti existant.

11.3.6- Les pentes pourront être modulées dans le cas particulier des toits à la « Mansart » ou pour des vérandas et annexes.

11.4- Clôtures

11.4.1- La hauteur totale des clôtures, à l'exclusion des portails, ne peut excéder 2 mètres, sauf pour les clôtures en bordure du domaine ferroviaire avec une hauteur maximum de 2,30 mètres.

11.4.2- Les clôtures sur rue doivent être constituées de matériaux à claire voie reposant sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 0,90 mètre, exception faite des porches en maçonnerie.

Le festonnage est toléré sur les parties ajourées dans la mesure où il représente moins de 80% de leur surface.

Sont interdits en matériaux de remplissage les matériaux type tôles ondulées (transparentes ou pas) et plastiques, dans un souci d'harmonie environnementale et architecturale compte tenu de la nature des clôtures déjà existantes dans la ville.

Pour permettre l'installation de coffrets électriques (EDF/GDF notamment) il pourra être effectué un mur plein de la hauteur de la clôture projetée, d'une largeur ne pouvant excéder 1,50m.

11.4.3- La largeur des portails doit être comprise en 3 et 4 mètres.

11.4.4- Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres mesurés à partir du terrain naturel le plus haut. Elles peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire voie.

11.4.5- Dans les zones classées au P.P.R.I. les clôtures seront obligatoirement ajourées.

UB 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1- Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

12.2- Pour les constructions à usage d'habitat, il est exigé une place de stationnement jusqu'à 60 m² de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N), 2 places de stationnement de 61 à 170 m², 3 places de stationnement au-delà de 171 m² avec une place supplémentaire par tranche de 60 m² de S.H.O.N.

- 12.3- Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.
- 12.4- Pour les constructions à usage de bureau, les aires de stationnement doivent représenter au minimum 40% de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N)
- 12.5- Pour les constructions à usage d'industrie et de dépôt, les aires de stationnement doivent représenter au minimum 15% de Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N)
- 12.6- Pour les autres commerces et équipements la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.
- 12.7- Les constructions collectives, d'enseignement, d'activité et de services publics doivent comprendre un espace de stationnement pour les cycles et poussettes.

UB 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1- Espaces verts

- 13.1.1- La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 50% de la surface de l'unité foncière, dont 30 % en pleine terre.
- 13.1.2- Zone UBa : la surface réservée aux espaces verts représentera 50 %.
- 13.1.2- Les espaces boisés classés sont définis en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurent sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.
- 13.1.3- Pour les bâtiments concourant à l'exécution d'un service public, les toitures végétalisées comptent dans le pourcentage d'espaces verts et ce pourcentage pourra être ramené à 30 %.
- 13.1.4- Les espaces laissés libres par la marge de retrait de 5m par rapport à la clôture seront obligatoirement plantés.
- 13.1.5- Les parkings végétalisés, drainants sont inclus dans le calcul des espaces verts.

13.2- Plantations

- 13.2.1- Les espaces laissés libres par les constructions seront plantés et convenablement entretenus à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m² de terrain libre.
- 13.2.2- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. L'abattage d'arbres sans compensation est interdit.
- 13.2.3- Les aires de stationnement collectif et en plein air, comportant plus de 6 véhicules, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.
Les aires de stationnement de plus de 1 000 m² seront divisées par des rangées d'arbres, des haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- 13.2.4- Les parkings enterrés avec dalle aménagée doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale et traités en espaces verts plantés.
- 13.2.5- Des rideaux de végétation doivent obligatoirement être plantés afin de masquer les ouvrages tels que : machineries, transformateurs et locaux techniques...

13.3- Protections particulières

- 13.3.1. Dans les espaces répertoriés comme « éléments paysagers identifiés au titre de la Loi Paysage » au sens de l'article L.123.1 du code de l'urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.
Toute modification de ces espaces portant atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.
- 13.3.2. La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.
- 13.3.3. Les plantations d'alignement existantes, telles que reportées au plan de zonage, sont à préserver.

UB 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

- 14.1 Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, pour les constructions nouvelles et pour les constructions existantes le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol) maximum applicable est fixé à 1.
- 14.2 Pour les constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure à celle obtenue par l'application des règles d'urbanisme, définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre, afin de ne pas dénaturer la structure urbaine actuelle :
- Seront autorisés les travaux d'aménagement, de réhabilitation de confortation ou de transformation avec ou sans augmentation de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) des constructions existantes de plus de 10 ans et ce dans leurs structures, leurs volumes et leurs gabarits actuels ; ces travaux devront être compatibles avec les dispositions des articles UB1 et UB2.
- 14.3 Il n'est pas fixé de C.O.S pour les équipements publics.