

LA ZONE UB

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions générales applicables à toutes les zones (partie 3 du présent règlement).

La zone UB

La zone UB correspond aux tissus urbains pavillonnaires de Bapaume, des pôles-relais (Croisilles, Bucquoy, Achiet-le-Grand, Hermies, Bertincourt) et du pôle d'appui rural (Vaulx-Vraucourt). Les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en retrait, créant ainsi une ambiance urbaine moins dense. Sa vocation est mixte. Son territoire peut être affecté à de l'habitation, du commerce et des services. La zone UB est moins dense que la zone UA mais plus dense que la zone UC.

La zone UB comprend trois sous-secteurs :

- **UBa** : secteur de la zone UB concerné par la zone de vulnérabilité du captage d'eau potable.
- **UBi** : secteur de la zone UB concerné par le risque d'inondation.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

En zone UB :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Bureau	X		
	Entrepôt		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Équipements sportifs		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Autres équipements recevant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Autres activités	Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille			X
	Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé ou sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale			X
	Les habitations légères de loisirs			X
	L'ouverture et l'exploitation de carrières			X

En zone UB - Usages et affectations des sols, constructions, installations et types d'activités autorisées sous conditions.

Sont admis sous réserve des interdictions précitées, et des conditions ci-listées :

- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite.
- Les constructions à usage de commerces de gros, sous réserve que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone, et que leur aspect extérieur soit intégré dans le milieu environnant.
- Les constructions et extensions des industries, des entrepôts et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi et qu'elles respectent la réglementation en vigueur.
- Les constructions et extensions des exploitations agricoles et forestières, à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi.
- La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, à condition :
 - Qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant.
 - Que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance, incendie, explosion, bruit, odeur...).

En plus, dans le secteur UBa :

Il est demandé de se référer aux arrêtés de DUP de protection de captage.

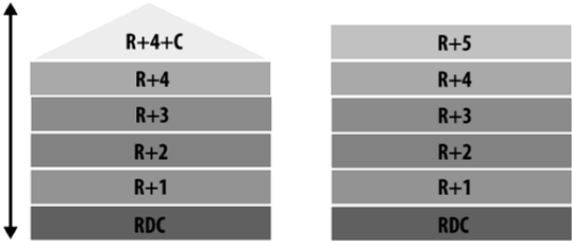
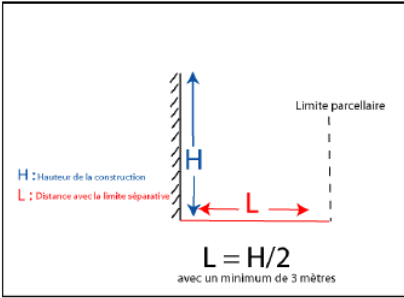
En plus, dans le secteur UBi :

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les reconstructions des infrastructures et du bâti existant, si leur destruction est liée aux inondations.
- Les affouillements (hors affouillements liés à l'édification des constructions autorisées).
- Les caves et sous-sols.
- Les remblais constituant un barrage à l'écoulement de l'eau.

La hauteur du premier niveau de plancher d'une construction doit être à 0,50 mètre minimum au-dessus du niveau de la voirie qui la dessert.

THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	
Emprise au sol des constructions	Non réglementé.
Hauteur maximale des constructions	<p>Constructions à vocation d’habitation : R+4+C ou R+5.</p>  <p>Constructions à vocation agricole : 12 mètres au faîtage. Construction à vocation d’activités : 15 mètres au faîtage.</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Les nouvelles constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l’alignement. - Soit dans le prolongement des constructions existantes. - Soit en retrait de 5 mètres minimum. <p>Des distances différentes peuvent être imposées pour les zones concernées par les dispositions de l’article L.111-6 du Code de l’Urbanisme (loi Barnier) : voir page 24 du présent règlement.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les nouvelles constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative. - Soit en retrait de la limite de H/2, 3 mètres minimum. 
Implantation des constructions sur une même parcelle	<p>Les constructions non-contigües sur une même parcelle doivent être implantées en retrait l’une de l’autre, avec un écart minimum de 4 mètres les séparant.</p>

SECTION B – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Cf dispositions applicables à toutes les zones.

SECTION C – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Cf dispositions applicables à toutes les zones.

SECTION D – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

Cf dispositions applicables à toutes les zones.

En termes d'espaces libres, paysagers et plantés, les parcelles doivent obéir à minima à l'une des deux règles suivantes :

- Les espaces libres, paysagers et plantés doivent couvrir une superficie minimum de **30%** de la superficie totale du terrain.
- Le coefficient de biotope par surface est fixé à **0,3 minimum** par rapport à la surface de la parcelle.

SECTION E – OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cf dispositions applicables à toutes les zones.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Habitations	<p>Au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par nouveau logement créé, et 1 place par logement locatifs aidé par l'Etat. - 1 place par logement créé dans le cas de réhabilitation. <p>Pour les parcelles concernées par une construction sans accès à l'arrière (car occupant toute la façade), celles-ci sont dispensées de réaliser lesdites places de stationnement.</p>
Commerces et activités de service	Au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de surface de plancher.
Autres activités de secteurs secondaire et tertiaire	Au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf dispositions applicables à toutes les zones.