

Zones Ub

SECTION 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les zones Ub sont des zones à vocation résidentielle ; elles sont destinées à accueillir de l'habitation, et en fonction des besoins, des équipements d'intérêt collectif et services publics (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs, autres équipements recevant du public).

Les zones Ub comprennent des secteurs concernés par des prescriptions particulières, identifiés sur le règlement graphique par des trames spécifiques :

- Bande de recul le long des cours d'eau,
- Ripisylves à préserver.

Les prescriptions sont définies dans les règles communes à toutes les zones.

Ub 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

1. les occupations et utilisations du sol destinées aux nouvelles exploitations agricoles et forestières ;
2. le commerce et les activités de service ;
3. les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
4. les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles et les autres équipements recevant du public ;
5. l'installation des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
6. les habitations légères de loisir ;
7. les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules épaves, ainsi que de combustibles solides ou liquides et de déchets sauf ceux directement liés aux constructions autorisées dans la zone ;
8. l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
9. les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée dans la zone, de travaux publics ou de réalisation d'aire de stationnement.

SECTION 2

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les éléments translucides et les capteurs solaires.

Ub 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux emprises publiques

Sous réserve des reculs vis-à-vis des voies de circulation figurant dans les règles communes à toutes les zones, les constructions nouvelles à l'exception des piscines pourront être édifiées jusqu'à la limite de l'emprise publique, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points. Dans le cas où cette implantation entraînerait des problèmes de circulation ou de sécurité, un recul par rapport à la voie serait demandé.

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique.

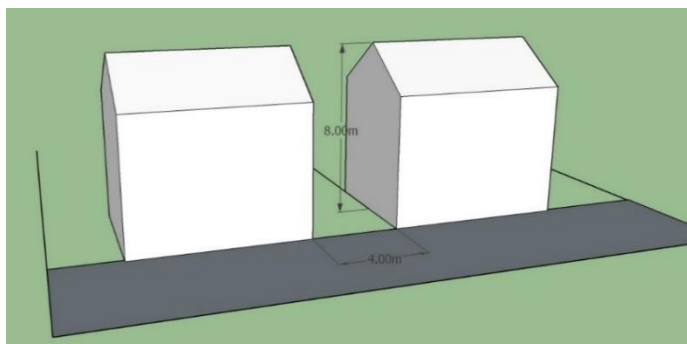
L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions conçues pour être jointives (constructions mitoyennes) peuvent s'implanter en limite séparative.

Pour les constructions non mitoyennes, la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

Exemple d'implantation possible : la distance entre la construction et la limite séparative (ici 4 m) est supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (8 m)



Adaptations admises : les constructions peuvent s'implanter dans la bande de 0 à 3 mètres à condition que la hauteur en tout point de la façade faisant face à la limite de propriété ne dépasse pas 3 mètres

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites d'une zone A.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes ne devront pas s'implanter à plus de 10 m du point le plus proche du bâtiment principal, sauf impossibilité géographique.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **12 mètres**, et 9 m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

Les extensions sont soumises aux mêmes règles que le bâtiment principal dont elles dépendent.

Emprise au sol

Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,25 est fixé.

En cas de performances énergétiques renforcées, tel que mentionné à l'article Ub 2.2, il est porté à 0,30.

Ub 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Les toitures seront de forme simple, à deux ou 4 pans, ou traitées en terrasses à condition qu'elles aient une fonction d'isolation thermique et de rétention des eaux pluviales (toitures végétalisées par exemple). La pente de toit doit être comprise entre 50 % et 100 % sauf pour les toitures végétalisées. Le faitage sera dans le sens de la longueur du bâtiment principal.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiment principaux et les annexes isolées. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes accolées.

Les avant-toits seront proportionnés au volume du bâtiment (0,60 m de largeur minimale sur toutes les façades). Ils devront être plus importants sur la ou les façades principales de façon à couvrir les balcons et escaliers. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes isolées dont l'emprise est inférieure à 25 m².

La couverture sera en matériaux plats de teinte ardoise naturelle, grise ou brun foncé. Pour les extensions des constructions existantes et les annexes accolées, la couverture sera de teinte similaire à celle existante.

Façades

Les enduits extérieurs et les matériaux de couverture devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant. Les matériaux d'aspect plastique, contreplaqué, frissette, sont interdits en façade.

Les fermetures seront constituées de volets pleins ou à lames persiennées, ou de persiennes. Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de leur intégration au bâti, et notamment de l'intégration des caissons en façade.

Les garde-corps extérieurs devront être conçus en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Menuiseries et fermetures

Les menuiseries et fermetures devront éviter les couleurs vives (y compris le blanc pur) ou brillantes ne respectant pas la tonalité générale du site environnant.

Performances énergétiques renforcées :

Dans l'ensemble des zones Ub, en application de l'article R151-42 du code de l'urbanisme, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques bénéficient d'une majoration de

volume constructible, le coefficient d'emprise au sol maximal étant porté à 0,30. La hauteur maximale des constructions est inchangée.

Les critères de performance énergétique sont les suivants : la construction devra justifier d'une performance énergétique des bâtiments supérieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur (avec un minimum BBC) et une couverture de 50% de son énergie primaire (besoins ECS et chauffage) par des énergies renouvelables, en privilégiant le solaire.

Ub 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations

Le pourcentage minimal de sol en pleine terre à végétaliser est de 50% : si le projet n'atteint pas cet objectif, les surfaces végétalisées et/ou présentant une certaine perméabilité pourront être prises en compte comme détaillé dans le tableau ci-dessous : chaque type de surface se verra alors attribuer un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à un espace équivalent en pleine terre.

Type de surface	Coefficient de biotope	Surface équivalente en pleine terre pour 100 m ²
Sol imperméabilisé en asphalte, béton, bitume...	0	0
Surface perméable à l'eau et à l'air (ex : dallage non jointif sur couche de gravier/sable)	0,3	30 m ²
Surface perméable à l'eau et à l'air et végétalisée (ex : pelouse sur treillis...)	0,5	50 m ²
Toitures végétalisées	0,7	70 m ²
Sol en pleine terre	1	100 m ²

Ub 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et activités autorisées doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre minimal d'emplacements à prévoir en extérieur est de 1 place par tranche entamée de 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement, sauf dans le cas d'extension de logements existants, sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale. Le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places devra être adapté aux besoins cumulés du personnel et de la clientèle susceptible de fréquenter l'établissement.

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ub 3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.

Ub 3.2 Desserte par les réseaux

Se reporter aux règles communes à toutes les zones.