

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### RAPPEL

**Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :**

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**
- **Au sein du sous-secteur UBt, les dispositions de l'OAP thématiques sur l'entretien du coteau s'appliquent.**

### CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION) :

**UB** : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines de la commune, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

- Un secteur **UBt** a été créé, identifiant les secteurs situés au pied du coteau, avec des cavités, des ouvertures de caves ou des espaces troglodytiques, dont l'entretien et la mise en valeur sont encadrés par une OAP thématique.

Les objectifs des dispositions réglementaires de la zone UB : favoriser la mixité des fonctions urbaines, dans le respect de l'environnement.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

29

**UB1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES**

**Sont interdites, dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris), toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnés ci-après :**

- Exploitation forestière,
- Exploitation agricole, sauf exploitation valorisant les caves troglodytes dans le cadre de son activité,
- Installations industrielles,
- Commerce de gros,
- Entrepôt, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone,
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation,
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage,
- Carrières et extractions de matériaux,
- Parcs photovoltaïques au sol d'une emprise au sol supérieure à 15 m<sup>2</sup>,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

**UB2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

## Dispositions applicables à la zone UB

- de ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics, existants ou prévus,
- dans les zones présumées sous-cavées (Cf. plan annexé au PLU), le constructeur doit procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et prendre toutes les dispositions particulières, pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction, à la nature du sol et du sous-sol relevée.

Sont admis, dans l'ensemble de la zone UB, les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB1.

### Sont admis, sous conditions particulières, les types d'occupation du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :
  - de correspondre au confortement d'une exploitation agricole déjà implantée sur place,
  - de correspondre au confortement ou à l'installation d'une exploitation agricole valorisant les caves troglodytes, en complément de la valorisation des espaces troglodytes.
- Les installations photovoltaïques au sol, sous réserve :
  - de respecter une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup> ;
  - d'être localisées sur une unité foncière bâtie ;
  - de respecter les règles d'aspect extérieure édictée dans ce règlement.

### Pour les sites suivants, les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris) le sont, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- pour l'ancien site de France Télécom, que le terrain concerné par l'OAP n°2 reçoive une opération pouvant se réaliser par tranches, en fonction des opportunités foncières et de la possibilité de réutiliser le bâtiment existant ;
- pour le site de l'ancienne MJC, que les terrains concernés par l'OAP n°8 reçoivent une opération d'ensemble, réalisée d'un seul tenant, une fois le bâtiment existant démolit, mettant en œuvre un programme comprenant, au minimum, 10 logements ;
- pour le site de la Fontaine du Vivier, que les terrains concernés par l'OAP n°3 reçoivent une opération d'ensemble, réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant au minimum 9 logements ;
- pour le site de Vautrompeaux, que les terrains concernés par l'OAP n°6 correspondent à une opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant, mettant en œuvre un programme comprenant, au minimum, 6 logements ;
- pour les sites de densification du coteau de Tivoli et Baraudin, que les terrains concernés par l'OAP n°7 correspondent à une opération d'ensemble, réalisée d'un seul tenant pour chacun des sites, respectant le programme de construction minimum inscrit dans l'OAP, en fonction des sites.

## UB3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UB4 - HAUTEUR ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Hauteur

##### a. Pour les bâtiments d'habitation :

Pour l'ensemble de la zone UB, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder un étage supplémentaire, par rapport aux constructions environnantes de même destination.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative, ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

**b. Pour les autres bâtiments :**

La hauteur des autres constructions nouvelles et la hauteur des extensions des autres constructions existantes doivent être cohérentes avec leur localisation et leur environnement.

**2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf dispositions contraires figurant au Règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées, soit :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques\*,
- en respectant un recul minimal de 0,80 m.

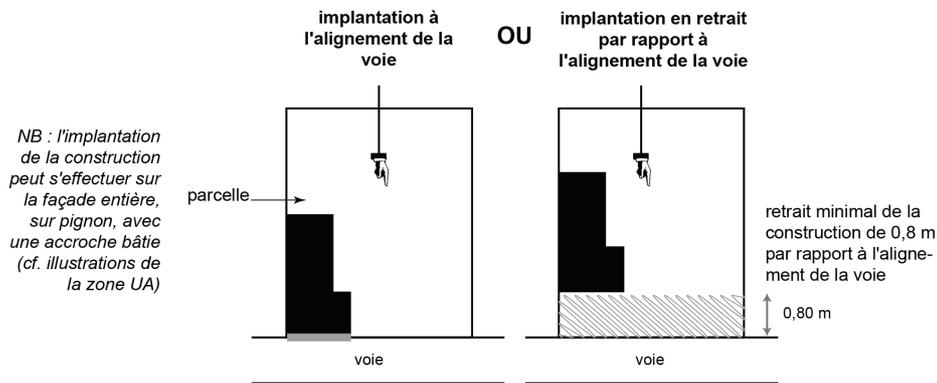


Schéma illustratif de la règle

\* Dans le cas d'une parcelle non rectiligne ou courbe, l'alignement peut se faire par un point d'accroche (angle droit d'un bâtiment).

**3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie, grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants, grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants, tant au niveau de leur logement en lui-même, que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation, faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul respectant les règles suivantes. Par rapport à toutes les limites séparatives, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 2 mètres. En cas d'implantation partielle sur limite séparative, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

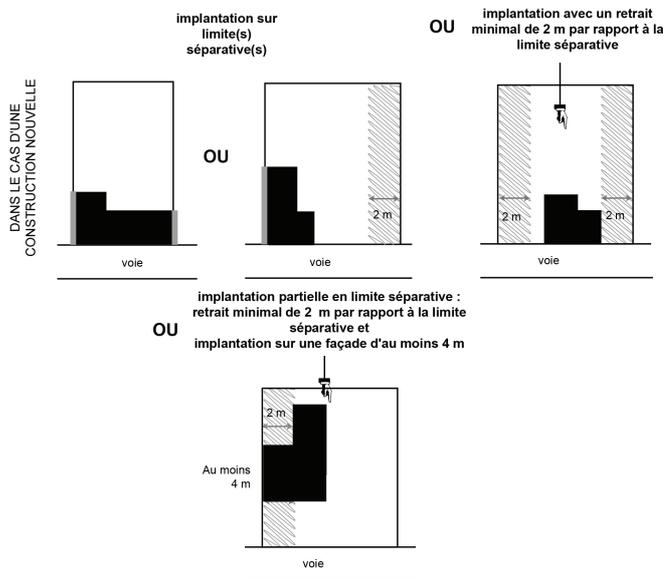


Schéma illustratif de la règle

#### 4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie, grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants, grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants, tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation, faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

### UB5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée, que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région (ex : chalet savoyard...), sont interdits.

**Les projets, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, peuvent être acceptés.**

Il convient de favoriser les volumes simples à toit, de forme allongée à pignons relativement étroits, et d'éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera, autant que possible, à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture, selon les types d'occupation et de fonction.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse, doit être en-dessous de l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

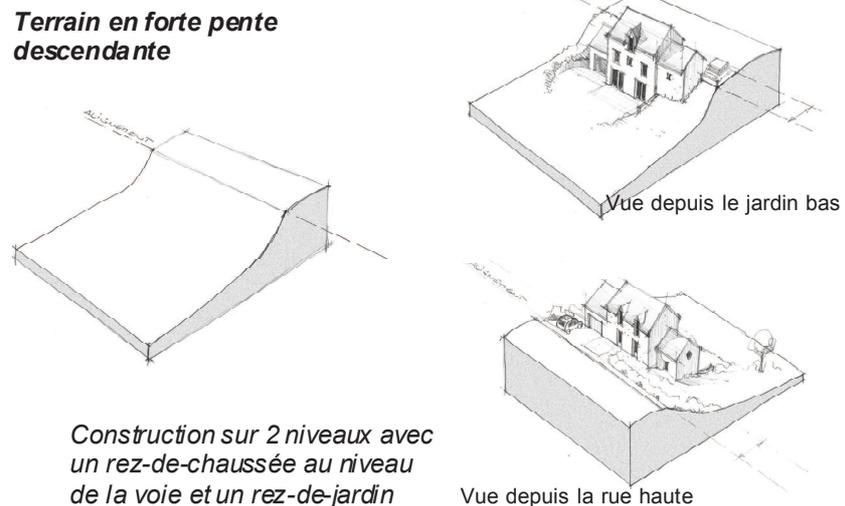
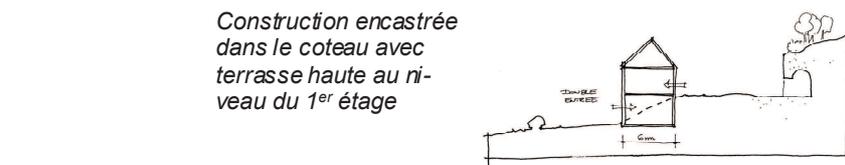
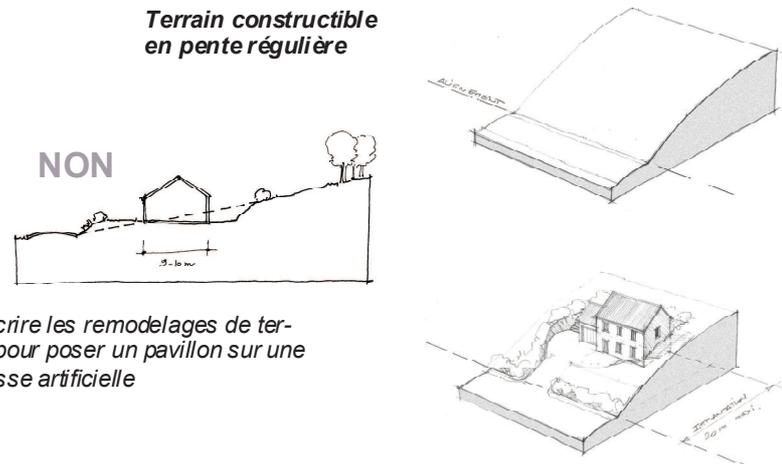
Les travaux, portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, doivent se faire dans le respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades des proportions des

ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. annexe *Lecture architecturale du bâti*). En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches, ainsi que les autres éléments de modénature, doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière et ne remettant pas en cause le premier alinéa des généralités, des traitements différents peuvent être acceptés.**

## 2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.



Schémas illustratifs, source : Bruno DUCOQ

## 3. Façades

### **Pour les constructions liées à l'activité agricole autorisées dans la zone :**

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis, de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes, pour dissocier le volume principal, des autres.

Les bardages bois sont autorisés ; ils pourront garder leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints.

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :

- afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut, néanmoins, être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
- les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...).

### **Pour les autres constructions :**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...), est interdit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites, ainsi que les enduits à pierre-vue. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement pré-existants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente, présentant une teinte équivalente ou plus claire.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect strictement similaire) sont autorisés :

- pour les habitations nouvelles,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

En dehors des matériaux classiques que sont la pierre, l'enduit ou les bardages bois, l'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre, etc., n'est possible, que sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex : architecture bioclimatique).

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc. Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun,...) ; un ton doux doit être recherché.

## **4. Toitures**

### **Pour les constructions liées à l'activité agricole autorisées dans la zone :**

Article non réglementé.

### **Pour les autres constructions :**

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoises, toiture en petites tuiles plates de ton brun-rouge, toiture en zinc patiné ou tout autre matériau d'aspect strictement similaire,
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité, induisant des formes de toiture variées pouvant utiliser des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture-terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, etc.

L'emploi d'un autre type de tuile n'est autorisé que pour des constructions couvertes, à l'origine, par ce matériau.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

## **5. Menuiseries**

### **Pour les constructions liées à l'activité agricole autorisées dans la zone :**

Article non réglementé.

### **Pour les autres constructions :**

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

#### **a. Pour les bâtiments d'habitation et les annexes**

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage, des baies vitrées et des vitrines commerciales ou des fenêtres en œil-de-bœuf.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, ocres, gris foncé, bleu-gris foncé ou beige. En cas d'extension, la même couleur de menuiseries, que celles du bâtiment existant, devra être utilisée.

#### **b. En outre, pour les bâtiments traditionnels**

En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la préexistence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants.

#### **c. Pour les autres bâtiments**

Article non réglementé.

## **6. Les lucarnes**

### **Pour les constructions liées à l'activité agricole, autorisées dans la zone :**

Article non réglementé.

### **Pour les autres constructions :**

Les lucarnes sont autorisées, dans la mesure où elles respectent les caractéristiques suivantes :

- leurs proportions doivent être plus hautes que larges,
- leurs dimensions doivent être plus petites que les baies de l'étage inférieur,
- si celles-ci sont en appui sur la corniche, elles devront être réalisées en pierre ou en matériau d'aspect strictement identique ou bien être maçonnées et enduites ;
- si celles-ci sont réalisées dans le pan de la toiture (sans appui sur la corniche), elles devront être réalisées en bois ou en matériau d'aspect strictement identique.

## **7. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

### **a. Châssis de toiture**

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture et être de format vertical.

La pose de volets roulants, en saillie sur les châssis de toiture, est interdite.

### **b. Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés, s'ils respectent les règles suivantes :

- ces panneaux doivent être regroupés,

- leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit,
- leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture,
- les panneaux devront être de la même teinte que la couleur de la toiture.

#### 8. Vérandas et abris de piscines

Ils sont autorisés, dès lors qu'ils sont sobres, de forme simple, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins et être de teinte plutôt sombre. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

### UB6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Clôtures

##### En cas de murs existants :

Les murs anciens en pierre de taille ou en moellons enduits, doivent être conservés, reconstruits ou réhabilités. Il est cependant possible de créer, de manière ponctuelle, une ouverture pour un portillon ou un portail ou de supprimer une partie du mur, pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue.

Dans le cas d'une réhabilitation ou d'une reconstruction, les murs devront :

- soit être réalisés en pierre de taille,
- soit être réalisés en parpaings recouverts de plaquage de pierre de taille, dans la mesure où il présente un aspect identique à celle-ci,
- soit recouvert d'un enduit de teinte similaire aux enduits anciens environnants (de finition talochée ou brossée).

##### Pour toute nouvelle clôture :

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux de construction, que par leurs proportions. La recherche d'une conception sobre des clôtures, conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que, la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère, etc.

S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...).

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles en ferronnerie, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement, dans le cas d'une clôture sur limite séparative. Leur hauteur est alors limitée à 0,5 mètre.

Les murs doivent être :

- soit en pierre de taille, soit en parpaings recouverts de plaquage de pierre de taille dans la mesure il présente un aspect identique à celle-ci,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre, sans effet de relief, de teinte et d'aspect respectant les enduits traditionnels (ton beige-sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; dans ce cas le mur devra être impérativement enduit des 2 côtés.

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Les portails doivent être de même hauteur que le mur de clôture.

Dans le cas d'une clôture implantée en limite d'une zone A ou N (secteurs et sous-secteurs compris), la clôture pourra être constituée d'un grillage en acier galvanisé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois ; ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées) ; la hauteur maximale du grillage ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

#### 2. Espaces libres et plantations

### *Dispositions applicables à la zone UB*

Les espaces libres de toute construction, à l'intérieur d'une parcelle constructible, doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal).

Le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation) et aux conditions agronomiques et climatiques locales. Les essences locales seront à privilégier et les espèces dites « invasives », sont proscrites.

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé, de plus de 10 véhicules, doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies, etc.). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation, a minima de 3 m<sup>3</sup>, réalisée en mélange terre-pierre.