

## ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB caractérise le tissu urbain ancien de la commune. Elle comprend le centre bourg et les principaux villages ou hameaux de la commune.

Le centre bourg se caractérise par la mixité urbaine et cumule des fonctions d'habitat sous diverses formes, de commerce, de services, de bureaux, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes. Commerces et services sont pour une grande part établis au rez-de-chaussée du bâti, sous la forme de « boutiques ». Ailleurs, l'habitat est largement prédominant, mais peut voisiner avec des activités artisanales ou de services.

La zone UB propose un environnement urbain très cohérent, essentiellement par l'implantation et la hauteur des bâtiments. Les éléments de patrimoine remarquables (édifices de qualité architecturale, éléments paysagers) sont identifiés au titre de la loi paysage.

**Le secteur UBp** caractérise les espaces composés de bâti ancien, de parcs, d'espaces boisés et de propriétés anciennes présentant une qualité patrimoniale importante. Ponctuellement on rencontre des constructions plus récentes, notamment à La Sauzaie. Le tout forme cependant des ensembles urbains remarquables et cohérents, dont la qualité urbaine et paysagère (implantation des bâtiments, typologie des espaces publics, communs de villages, parcs et jardins) et architecturale (murs, colonnes, portails, et bâtiments) présentent un intérêt patrimonial et sont à préserver. Il s'agit des villages et hameaux de L'Aubreçay, de Romagné, de La Sauzaie et de La Godinerie et de La Ribotelière (Le Bosquet) en limite Ouest du bourg. L'ensemble du secteur UBp est identifié au titre de la loi paysage .

La zone UB se caractérise par :

- Dans le centre bourg, un tissu urbain constitué autour d'une voie principale relativement étroite sur laquelle se greffe un réseau assez dense de venelles. Cet axe, composé par la rue de la République et la rue de La Rochelle, constitue à la fois l'artère structurante principale et l'espace public majeur où se concentre l'animation commerciale ;
- Une trame urbaine moins hiérarchisée dans les villages (secteur UBp) : organisation exclusivement sous forme de venelles à L'Aubreçay, village rue à La Sauzaie, mixe des deux à Romagné.
- Un bâti ancien, relativement dense, généralement sur deux niveaux (chacun de hauteur confortable : 3 m voir davantage), implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies et autres espaces collectifs. L'alignement n'est toutefois pas systématique : la continuité du front urbain peut alors être assurée par des clôtures (hauts murs en moellons, murs-bahuts surmontés de grilles ouvragées en serrurerie, ponctués de colonnes et portails souvent de grande qualité) ; parfois un jardinet, une cour privative s'ouvrent directement sur la voie participant ainsi directement à la qualification de l'espace collectif.
- Un réel caractère et une réelle unité architecturale composés de nombreux édifices représentatifs de l'architecture vernaculaire :
  - habitations modestes, maisons de journaliers et de bourg,
  - domaines et anciennes fermes avec dépendances implantées de part et d'autre de l'habitation et refermant l'espace autour d'une cour,
  - maisons bourgeoises implantées dans un parc, protégées par de hauts murs en pierres et dont le portail marquait à l'origine l'importance du propriétaire.
- Dans tous les cas cette trame génère une assez grande variété d'espaces publics : rues, ruelles, petites places à l'origine de l'identité patrimoniale de la commune ... ;

## VOCATION DE LA ZONE UB

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement,
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités urbaines (telles que commerce, les services de proximité et les équipements publics ou d'intérêt collectif) et la fonction résidentielle,
- à renforcer les fonctions de centralité du centre bourg, en encourageant la diversification des activités urbaines, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.
- Les règles du **secteur UBp** sont destinées à préserver l'harmonie et la cohérence des ensembles bâtis anciens.

L'ensemble des constructions comprises dans ce secteur est soumis au permis de démolir, le secteur UBp étant identifiée en tant que site à protéger, à mettre en valeur et requalifier pour des motifs d'ordre culturel et écologique, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

- à maîtriser le développement des écarts et du logis du Bosquet auxquels correspondent les secteurs UBp (emprise au sol des constructions limitée).

## RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

### ARTICLE UB 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toute construction, installation ou utilisation du sol qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect, serait incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue des quartiers à vocation dominante d'habitat, ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux divers
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil permanent ou saisonnier de campeurs sous tentes ou de caravanes,
- les terrains spécialement aménagés pour l'accueil des habitations légères de loisirs (PRL) et des résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui ne sont pas dédiées à l'alimentation d'un bâtiment autorisé dans la zone.

### ARTICLE UB 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des constructions suivantes, soumises à des conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UB 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels présents dans la zone.

Le cas échéant les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes d'organisation indiqués dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3) et notamment les natures et densité moyenne minimale de logements affichées par îlots.

Sont admis sous conditions :

- Les programmes de logements dont l'unité foncière avant division au 19/12/2008 est supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 10, ou dont la SHON est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, sous réserve de contenir au minimum 40 % de logements locatifs bénéficiant du concours de l'Etat (de type PLAI ou PLUS ou équivalent).
- lorsque son application conduit à ne réaliser que 1 ou 2 logements locatifs sociaux, ceux-ci peuvent être de statut PLS, dans la limite des agréments attribués par l'Etat,

- elle ne s'applique pas dans le cas d'une division familiale gratuite d'une parcelle d'une superficie inférieure à 3 500 m<sup>2</sup> (partage successoral ou acte assimilé, donation au sein d'une même famille ou acte assimilé),
  - dans les ZAC et les opérations d'aménagement, le taux s'applique également, mais de façon globale à l'échelle de l'opération et non par constructeur,
  - dans les ZAC dont le dossier de création est antérieur à l'adoption du PLH, une part de PLS pourra être prise en compte au titre des logements aidés, dans la limite des agréments attribués par l'Etat.
- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
    - que leur importance (volume, emprise) ne modifie pas le caractère de la zone,
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles,
    - dans le cas des entrepôts, que ceux-ci soient liés à une activité de vente sur place,
    - dans le cas d'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration, que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale,
 ces conditions étant cumulatives ;
  - les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

*Rappels : Tous travaux ayant pour objet de démolir, de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial identifié en application de l'article L.151-19 du code l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir : voir Titre I article 7.*

*L'aménagement, la réfection, l'extension et le changement de destination éventuel des ensembles bâtis remarquables identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme doivent respecter les dispositions de l'article 7 des Dispositions Générales.*

## **ARTICLE UB 3**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. ACCÈS**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

#### **2. VOIRIE**

- 2.1. Les caractéristiques des voies de desserte des constructions, qu'elles soient existantes ou nouvelles, doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies nouvelles doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.
- 2.3. Les voies nouvelles desservant 4 logements ou plus doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.
- 2.4. Les voies nouvelles et les aménagements d'espaces extérieurs doivent être compatibles avec les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant le cas échéant dans les Orientations d'aménagement du présent plan local d'urbanisme.

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES DESSERTE PAR  
LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT****1. EAU POTABLE**

- 1.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 1.2. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

**2. EAUX USÉES**

- 2.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.

**3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.  
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.
- 3.2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le domaine public (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de l'assainissement pluvial.
- 3.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

**4. ÉLECTRICITÉ**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.
- 4.3. Les réseaux d'alimentation électrique en basse ou moyenne tension doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.

## ARTICLE UB 5

### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

## ARTICLE UB 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (PUBLIQUES & PRIVEES)

L'implantation des bâtiments doit être compatible avec l'article 9 des Dispositions générales du présent règlement.

#### 1. SECTEURS D'ORDONNANCEMENT ARCHITECTURAL

- 1.1. Dans les secteurs d'ordonnement architectural délimités aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés sur les lignes d'implantation obligatoire.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### 2. EN DEHORS DES SECTEURS D'ORDONNANCE ARCHITECTURALE

- 2.1. En dehors des secteurs d'ordonnance architecturale délimités aux documents graphiques, les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.
- 2.2. Lorsque des bâtiments existants au voisinage sont implantés en recul par rapport à l'alignement, une implantation des bâtiments peut être imposée, en recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques de façon à assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes.
- 2.3. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

## ARTICLE UB 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1. IMPLANTATION SUR UNE PROFONDEUR DE 15 METRES (BANDE PRINCIPALE)

*La bande principale est mesurée à partir de l'alignement ou du recul défini à l'article UB 6*

##### 1.1. Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives latérales

- 1.1.1. L'implantation des constructions nouvelles doit être compatible avec l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.
- 1.1.2. Lorsque le projet intéresse une unité foncière inférieure à 10 mètres de largeur sur rue, les bâtiments, doivent être implantés d'une limite latérale à l'autre pour leur façade sur rue.
- 1.1.3. Lorsque le projet intéresse une unité foncière supérieure à 10 mètres de largeur sur rue, les bâtiments peuvent être implantés en limites latérales ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, les bâtiments doivent être implantés, par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, en observant un retrait d'au moins :

- 4 mètres s'il s'agit de façade principale,
- 3 mètres s'il s'agit de façade secondaire.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives.

1.1.4. Des implantations obligatoires délimitées aux documents graphiques sous la dénomination d'ordonnance architecturale doivent être respectées.

1.1.5. Afin de s'assurer d'un traitement harmonieux avec des constructions voisines implantées différemment, des dispositions pourront être soit autorisées, soit imposées en fonction des aménagements et de l'organisation du bâti existants sur les propriétés voisines (murs de clôtures édifiés dans le prolongement de murs voisins, porches, traitement végétal ou espace libre en façade sur une profondeur équivalente aux espaces libres sur les propriétés voisines, ...).

## **1.2. Implantation des bâtiments par rapport aux autres limites séparatives (fond de terrain)**

Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés en limites ou en retrait de la limite de fond de terrain.

Dans le cas d'une implantation en retrait, les bâtiments doivent être implantés en observant un retrait d'au moins :

- 4 mètres s'il s'agit de façade principale,
- 3 mètres s'il s'agit de façade secondaire.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et la limite de fond de terrain.

## **1.3. Constructions autres que des bâtiments**

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

## **2. IMPLANTATION AU DELA D'UNE PROFONDEUR DE 15 METRES (BANDE SECONDAIRE)**

*La bande secondaire est mesurée à partir de l'alignement ou du recul défini à l'article UB 6.*

2.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect de l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

2.2. Les bâtiments doivent être éloignés des limites séparatives, en observant un retrait d'au moins :

- 4 mètres s'il s'agit de façade principale,
- 3 mètres s'il s'agit de façade secondaire.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives.

Toutefois une implantation en limite séparative est admise dans les cas suivants :

- lorsque le bâtiment s'adosse à un bâtiment voisin ou à un mur en bon état édifié sur l'unité foncière voisine, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions,
- ou lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 4,00 mètres pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus ; cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à destination commerciale, d'artisanat, d'entrepôts ainsi que pour les installations classées.

2.3. Dans tous les cas, les bâtiments annexes doivent être éloignés des limites séparatives communes aux zones A et N en observant un retrait d'au moins 3 mètres.

- 2.4. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.  
Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

### 3. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET AUX EQUIPEMENTS IMPORTANTS

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (lotissements, opération groupée, ...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants (édifice important avec recherche de mise en scène, esplanade, opération d'ensemble, ...), des dispositions différentes peuvent être admises à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même, et à condition de respecter l'harmonie générale et la morphologie du centre bourg ancien (regroupement ou front bâti, effet de continuité visuelle des façades, ...). Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

#### ARTICLE UB 8

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

##### 1. PRINCIPE

- 1.1. L'implantation des constructions nouvelles doit être compatible avec l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.
- 1.2. Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être implantés à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

Par rapport aux façades principales, la distance entre 2 bâtiments doit au moins être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé (hors ouvrages techniques) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

##### 2. EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour les bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UB 9

#### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. EN DEHORS DU SECTEUR UBp : Non réglementé

##### 2. DANS LE SECTEUR UBp :

- 2.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur UBp. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension des bâtiments existants établis sur une unité foncière inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.
- 2.2. Les dispositions de l'article 9 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1. PRINCIPES**

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage.

Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs à condition qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement.

**1.1. En dehors du secteur UBp**

Dans les secteurs d'ordonnance architecturale délimités aux documents graphiques, les raccordements des volumes entre eux doivent être conçus afin de maintenir l'unité des épannelages et la qualité des alignements de façades.

**1.2. Dans le secteur UBp**

Les raccordements des volumes entre eux doivent être conçus afin de maintenir l'unité des épannelages et la qualité des alignements de façades.

**2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****2.1. Hauteurs maximales**

La hauteur maximale des façades sur voie ou emprise publique est limitée à 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

**2.2. Modalités d'application**

La hauteur maximale des façades est la différence altimétrique entre le point le plus élevé des façades et le niveau moyen de la voie qui fait face à l'assise du projet et au droit des extrémités de la construction.

La hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction, est la différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres superstructures techniques exclus) et le niveau moyen de la voie qui fait face à l'assise du projet et au droit des extrémités de cette construction.

**3. ETAGE SUPERIEUR AU DESSUS DE LA HAUTEUR DE LA FAÇADE PROJETEE**

Au-dessus du plan défini par la hauteur de la façade projetée, seul un niveau habitable est autorisé dans le couronnement (attique ou combles aménagés).

Le couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont le point d'accroche se situe au sommet du plan vertical de la façade projetée côté voie, et le point d'arrivée au plan horizontal situé 3 mètres au-dessus du plan horizontal établi à partir du sommet de la façade projetée côté voie (voir schéma dans le lexique).

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET  
AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES****1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1.1. Généralités**

*Pour ce qui concerne la restauration, les caractéristiques du bâti traditionnel, on pourra se reporter au site internet du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Charente*

*Maritime (www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr). On pourra également se reporter à la partie consacrée aux constructions traditionnelles dans le rapport de présentation.*

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existante.

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 7 des dispositions générales.

Les coffres de volets roulants apparents et/ou en saillie sont interdits.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions principales et s'insérer dans le paysage environnant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

Les constructions à ossature et bardages bois doivent être composées en harmonie avec l'environnement bâti existant notamment en ce qui concerne la tonalité des matériaux employés.

#### **1.1.1. Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement et auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin). Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les bâtiments anciens (voir 1.2.1. ci-dessous).

**A l'exception du secteur UBp**, la pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade peut être autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

#### **1.1.2. Toitures**

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles canal ou tige de botte en usage dans la région sur des toitures de faible pente. Le recours à l'ardoise naturelle, ou à des matériaux d'aspect équivalent, sur des pentes adaptées, peut également être autorisé en fonction de l'environnement immédiat existant.

La pente générale des toitures doit s'harmoniser avec le gabarit du bâti existant lorsqu'elle s'inscrit dans un ensemble homogène sur une rue ou sur une place.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. La pose de panneaux solaires en toitures terrasses est également autorisée. Dans tous les cas leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...

**A l'exception du secteur UBp**, d'autres matériaux sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admis pour des constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

### **1.2. Bâtiments anciens en pierres**

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Les chaînages, les entourages de baies (linteaux, piédroits, appui de fenêtres), les allèges, les bandeaux, les corniches, les soubassements, les

souches de cheminées, les épis et les autres éléments de modénature doivent dans la mesure du possible être préservés. L'emploi prioritaire de la pierre de taille calcaire, de mortier de chaux naturelle, de terres cuites, conditionne la réussite et la justesse d'une restauration.

### **1.2.1. Façades**

Traditionnellement seuls les édifices annexes (bâtiments de services, dépendances, annexes agricoles, murs de clôtures, ...) sont laissés en pierres apparentes. Les logis, à fortiori les façades principales des habitations, sont recouverts d'un enduit plein.

Lorsque les pierres de taille sont conservées apparentes, la peinture et le sablage à sec sont interdits afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement rétablit l'assise des pierres de taille et le mortier est réalisé à fleur de pierres sans débords, voire légèrement en retrait.

Dans le cas d'enduit à pierres vues, celui-ci est dressé par rapport aux parties les plus saillantes du moellon dont il laisse apparaître une infime partie. Le mortier appliqué sur la maçonnerie de moellons est arasé au nu des têtes de moellons.

Les enduits pleins sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit plein recouvre la totalité des moellons de la maçonnerie et vient affleurer la pierre de taille en respectant l'appareillage des chaînages et autres piédroits et linteaux ..., sans surépaisseur par rapport à la pierre de taille.

Les châssis seront placés en retrait (15 à 20 centimètres minimum) par rapport au nu extérieur de la maçonnerie.

En cas de remplacement et selon les circonstances de solidité et d'esthétique, la pierre sera maintenue en place ou éventuellement remplacée par une pierre de même composition, densité, dimensions, couleur et texture.

On emploiera des mortiers élaborés de façon traditionnelle, notamment avec des chaux naturelles.

### **1.2.2. Toitures**

Les toitures devront être restaurées à l'identique (tuile canal dite aussi «tuile tige de botte ou tuile creuse de teinte naturelle ou matériaux d'aspect équivalent).

Les débordements de toit sur les pignons de toitures à deux pentes sont interdits. Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.

Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégrés et de ne pas dénaturer le bâtiment.

### **1.2.3. Dispositions applicables en sus dans le secteur UBp**

Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la composition urbaine.

La restauration des bâtiments existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre des matériaux d'origine.

Les aménagements des bâtiments existants devront se faire dans le respect de leur intégrité et des caractéristiques historiques de la construction ; l'ordonnancement et le rythme des façades seront notamment respectés.

A l'exception de la remise en état des verrières existantes pour lesquelles l'apport architectural est significatif, l'adjonction de nouvelles verrières et vérandas visibles depuis l'espace public est interdite.

Ces dispositions s'appliquent en sus des dispositions énumérées aux paragraphes 1.2.1 et 1.2.2 ci-dessus.

## **1.3. Extensions de bâtiments anciens**

Les extensions de bâtiments anciens devront présenter une volumétrie simple.

L'utilisation de tuile mécanique semi courbe (type romane canal) est interdite.

## **1.4. Vitrines commerciales**

Les transformations d'anciennes vitrines commerciales qui dénatureraient la composition architecturale de la façade du bâtiment existant sont interdites. Leurs aménagements doivent prendre en compte l'équilibre général de la façade de l'immeuble (voir illustrations en annexes).

## **2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : CLOTURES**

### **2.1. Règles Générales**

- 2.1.1. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- 2.1.2. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.
- 2.1.3. Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).
- 2.1.4. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).
- 2.1.5. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.
- 2.1.6. La hauteur et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.

### **2.2. Mise en œuvre**

- 2.2.1. La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètres sauf exception justifiée par le prolongement des murs existants de qualité ; dans ce cas la hauteur n'excédera pas celle du mur existant.
- 2.2.2. A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures doivent être constituées soit par un mur en moellons ou enduit, soit par un mur bahut enduit surmonté d'une grille ouvragée.
- 2.2.3. Les enduits sur murs moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.
- 2.2.4. Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti : les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment présent sur la parcelle, des bâtiments avoisinants et des clôtures mitoyennes.

### **2.3. Dispositions applicables en sus dans le secteur UBp**

- 2.3.1. Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur. La mise en œuvre des enduits, la restauration des murs en pierres apparentes doivent respecter les dispositions du paragraphe 1.2.1 ci-dessus.
- 2.3.2. Les murs de clôture sur rue ainsi que les portails et portillons sont à conserver s'ils sont en matériaux de qualité : pierres de taille ou moellons, grilles ouvragées, ...
- 2.3.3. Les portails anciens et leurs piliers sont à restaurer ou remplacer à l'identique s'ils présentent un caractère remarquable.

## **3. RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

- 3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 3.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.
- 3.3. Les réseaux téléphoniques doivent être mis en souterrain dans les lotissements et les groupements d'habitations.
- 3.4. Les locaux techniques tels que les transformateurs électriques, répartiteurs téléphoniques, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.  
En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

- 3.5. Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

## ARTICLE UB 12

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 1. GENERALITES ET MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière située dans l'environnement immédiat du projet.
- 1.2. Lors de toute opération de construction, d'extension, et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions ci-après.  
Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- 1.3. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée. Par exemple, s'il est demandé une place pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher:
- une construction qui mesure 40 m<sup>2</sup> nécessite une place,
  - une construction qui mesure 60 m<sup>2</sup> nécessite deux places.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

#### 2. REGLES DE STATIONNEMENT

- 2.1. Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé à minima :
- 1 place de stationnement automobile pour les constructions comprises entre 1 et 80 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, et, 1 place de stationnement automobile supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
  - Une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 2.2. Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans un lotissement ou un groupement d'habitations, il est exigé 0,5 place supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur les parties communes.
- 2.3. Dans le cas de programme d'habitat collectif de plus de 10 logements, au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert.  
Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privées, ...) lorsque son emprise excède celle du rez de chaussée de l'immeuble.
- 2.4. Pour les constructions nouvelles de logements collectifs, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues, et réservé à cet usage, d'une superficie minimale de 1,8 m<sup>2</sup> par logement.
- 2.5. Pour les constructions destinées au commerce, aucune exigence de stationnement n'est fixée.
- 2.6. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé au minimum 1,5 place de stationnement pour 2 chambres.

- 2.7. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
- 2.8. Pour les constructions destinées à l'artisanat, aux bureaux et services, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction.
- 2.9. Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être fait application des dispositions mentionnées au paragraphe 5 des dispositions générales du présent document.

## ARTICLE UB 13

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### 1. GENERALITES

- 1.1. L'aménagement des abords doit être conçu dans le respect de l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement et, le cas échéant, en vue de créer des zones ombragées et protégées du vent.
- 1.2. Quelle que soit leur surface, les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions y compris les reculs par rapport à l'alignement, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant.

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
  - en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
  - en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

#### 2. PLANTATIONS EXISTANTES

- 2.1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales (*se reporter à l'annexe du présent règlement*).
- 2.2. Les éléments de patrimoine naturel identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme bâtiments doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions générales du présent règlement.

#### 3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 3.1. Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les toitures végétalisées entrent notamment dans ce processus en participant à la régulation des eaux pluviales tout en améliorant notamment le confort thermique du bâtiment.
- 3.2. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement, ...) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, surfaces sablées/stabilisées (+ ciment éventuel), gazon renforcé (mélange terre/pierres engazonné), pavés non jointoyés sur lit de sable, ....

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.