

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

#### Caractère de la zone UA

**Zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.**

#### Identification

**La zone UA** correspond au centre-ville de Bourgueil et à ses franges, marquées par un tissu urbain ancien.

Cette zone est caractérisée par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture.

**Cette zone est à vocation mixte** : cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités, notamment viticoles, compatibles avec la proximité d'habitations.

**Cette zone est dotée des équipements publics** (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

**Bien que densément bâtie, cette zone recèle encore un espace intéressant dans une logique de densification, qui fait l'objet d'une identification en secteur particulier : secteur UA1 La Salpêtrerie.**

**Cette zone intègre un espace stratégique en termes de renouvellement urbain**, le site de la maison de retraite publique qui va être transférée à court terme.

**Cette zone, qui accueille un tissu urbain dense, recèle également des espaces de respiration (parcs, vignes), qu'il convient de préserver pour la qualité des paysages urbains qui en découle et l'affirmation de l'identité viticole de la commune.**

Cette zone intègre également quelques ensembles bâtis anciens à l'écart de l'agglomération (**Chevrette, La Cognarderie et Le Pont Boisseau**) pour lesquels la forme urbaine est caractérisée par la présence d'éléments bâtis à l'alignement, en appui sur limite séparative et avec une implantation préférentielle au sud de la façade principale des constructions à usage d'habitation. Il est créé un **secteur UAo pour différencier ces ensembles bâtis**, ainsi qu'un **sous-secteur UAoa pour Le Pont Boisseau** qui est inscrit en **assainissement non collectif** dans le Zonage d'Assainissement.

**Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible et très ponctuellement aléa moyen aux abords du Changeon – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).** Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (Code civil et code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

**Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2).** Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

**Le risque d'inondation par remontée de nappes est également à prendre en compte**, notamment au sud des halles, où la nappe est sub-affleurante (cf. cartographie figurant dans le tome 1 du rapport de présentation).

#### Destination

**La zone UA**, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

#### Objectifs des dispositions réglementaires

Le règlement de **la zone UA** s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales) et la grande qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises.

**Des dispositions spécifiques sont mises en place au niveau du secteur UA1 (La Salpêtrerie)** correspondant à un site potentiel de densification, avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier) traduites réglementairement pour certaines d'entre elles.

**L'actuel site de la maison de retraite publique fait l'objet d'une mesure spécifique en application de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme** (restriction forte des occupations et utilisations du sol autorisées pour une durée de 5 ans), afin de laisser le temps à la commune d'établir un projet d'aménagement global sur ce site suite au transfert de la maison de retraite.

**La vocation commerciale de l'hyper-centre fait l'objet d'une disposition réglementaire spécifique avec la délimitation d'un secteur commercial à protéger permettant de limiter les changements de destination des commerces existants.**

**Les espaces de respiration à préserver font l'objet de mesures de protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :**

- afin de permettre un minimum d'évolution (extension, annexe ...) aux propriétés bâties liées à ces parcs et jardins ;
- afin de préserver leur vocation de terrains cultivés en vigne.

**Pour le secteur UAo, des dispositions spécifiques sont définies en matière d'implantation des constructions principales à usage d'habitation pour respecter la trame bâtie existante au niveau des ces hameaux.**

**Pour le sous-secteur UAoa, les constructions requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un **dispositif d'assainissement non collectif**.**

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 1/UA                      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme, pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article 2/UA.**

**Pour les terrains identifiés en terrains cultivés à protéger au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article 2/UA.**

**Dans le reste de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités industrielles, d'entrepôts.
- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles qui ne seraient pas liées à une exploitation agricole déjà implantée dans la zone.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-50 du Code de l'Urbanisme.
- Les bungalows.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R.111-32 à 35 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-37 à 40 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.
- 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.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature.

### **ARTICLE 2/UA                      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (patrimoine bâti ou végétal) identifié en application de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

## II. Expression de la règle :

### Sous réserve :

- **dans l'ensemble de la zone :**
  - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
  - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- **pour le secteur UA1 La Salpêtrerie :**
  - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
  - de correspondre à une opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation de la voie de desserte interne ;

### **Ne sont admis pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme que :**

- Les constructions ou installations d'une emprise au sol n'excédant pas 50 m<sup>2</sup>.
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

### **Ne sont admis pour les terrains identifiés en terrains cultivés à protéger au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme que :**

- Les annexes aux habitations, d'une emprise au sol d'excédant pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

**Pour les constructions identifiées en secteur commercial à protéger**, le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux situés au rez-de-chaussée en bordure des rues et places concernées ne peut être admis que pour la réalisation d'opérations à vocation commerciale, d'hôtellerie-restauration, artisanale, de bureaux, de services, ou qui sont nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le reste de la zone UA, sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA1.**

**En outre pour les ensembles bâtis identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.**

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **ARTICLE 3/UA                      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile, et être compatible avec la destination des constructions.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**En outre pour le secteur UA1 La Salpêtrerie**, la création d'accès automobiles directs sur la rue Ronsard et sur la rue des Sables est interdite ; les constructions devront être desservies depuis la voie de desserte interne à créer conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

#### **2 - Desserte :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum, cette largeur peut être portée à 3.50 m en cas de voie à sens unique.

**En outre pour le secteur UA1 La Salpêtrerie**, la desserte des logements s'effectuera à partir d'une voie à créer, d'une emprise suffisante pour accueillir une liaison douce sécurisée, réalisant un bouclage entre la rue des Sables et la rue Ronsard conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

### **ARTICLE 4/UA                      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

Le déversement d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est strictement interdit.

**Dans le secteur UAoa**, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

**Dans le reste de la zone UA**, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

##### Eaux résiduaires liées à certaines activités (hors activités viticoles) :

Les activités ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents dont le traitement est compatible avec les installations de la commune. La pré-épuration et le filtrage des effluents seront imposés dès lors que cette condition n'est pas satisfaite.

A défaut de possibilité de rejet de ces eaux au réseau public d'assainissement, la construction ne sera pas autorisée.

##### Les effluents viticoles :

Le rejet des effluents viticoles pré-épurés peut être autorisé après l'accord des services compétents.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Le déversement d'eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

**3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enfouis et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enfouissement des réseaux est imposé.

Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 16.

**4 - Déchets :**

Pour les voies nouvelles en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse ou à proximité, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

En outre dans le cadre d'un permis groupé et les opérations de logements collectifs :

- un point de collecte mutualisé sera aménagé en limite de l'espace public ;
- un espace commun pour le stockage des contenants, adapté aux modalités de tri sélectif définies par l'autorité compétente, devra être aménagé.

**ARTICLE 5/UA**

**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Abrogé.

**ARTICLE 6/UA**

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

**Dans le secteur UA1 La Salpêtrerie**

**Expression de la règle**

Par rapport à la voie de desserte à créer, un élément bâti (une annexe ou tout ou partie de la construction principale) doit être implanté à l'alignement. Les constructions implantées en retrait devront respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte à créer.

Par rapport à la rue des Sables et à la rue Ronsard en façade est du secteur, l'implantation des constructions devra respecter la zone non aedificandi figurant au Règlement – Document graphique.

Par rapport à la rue Ronsard en façade sud du secteur, les constructions devront respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**Exception :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

**Dans l'ensemble du secteur UAo et le reste de la zone UA,****Expression de la règle :**

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Document graphique, pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer :

- soit en totalité sur l'ensemble du linéaire de la façade,
- soit en partie pour au moins 2/3 de leur façade, aucune marge de recul n'étant alors imposée pour la partie située en retrait de l'alignement.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien d'une hauteur minimale de 1,60 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

**De plus dans l'ensemble du secteur UAo**, les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées de manière à respecter l'implantation des habitations anciennes, soit une implantation préférentielle avec la façade principale s'ouvrant au sud.

**Exception :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE 7/UA****IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

**Expression de la règle :**

**Dans une bande de 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie**, les constructions principales doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction principale n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

**Au-delà de cette bande de 10 mètres**, les constructions principales doivent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes (garages, abris de jardins, piscines ...) doivent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Exceptions :**

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

**ARTICLE 8/UA**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 9/UA**                    **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 10/UA**    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

***Dans l'ensemble du secteur UAo***, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

***Dans le reste de la zone UA***, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée afin de s'harmoniser avec les constructions voisines ou dans le cas d'une opération de restructuration urbaine d'un îlot dans l'hyper-centre.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

**ARTICLE 11/UA**                    **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**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.

**En application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme**, les dispositions ci-après (Chapitres 2 à 5) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011). Dans les périmètres de protection de Monument Historique, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.**

**Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale** doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades. Les bâtiments de qualité existant doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.

**Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet** doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

**Pour les ouvrages techniques** liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution

d'énergies, tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., **ainsi que pour les équipements collectifs**, les règles édictées ci-après (Chapitres 2 à 5) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**A l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique**, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France

## 2. Façades

### 2.1 Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les matériaux conçus pour rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels, et réalisés de préférence au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition brossée ou talochée.

Les parements en pierre de taille plate apparente (ou d'aspect similaire) devront respecter les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints devront être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex, ...) recevront un enduit couvrant ou un enduit à fleur de pierre (sans creux).

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés pour les extensions de constructions existantes ainsi que pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...) et les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone, sous réserve de conserver la teinte du bois naturel (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia, ...), ou de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois pourront également être chaulés puis brossés permettant de respecter la teinte des enduits traditionnels ; ils ne devront en aucun cas être vernis ou lasurés.

Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont également autorisés pour les constructions neuves à usage d'habitation, sous réserve d'être en association avec d'autres matériaux dans l'esprit du bâti ancien. Ils devront soit conserver la teinte du bois naturel (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia, ...), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin). Les bardages bois pourront également être chaulés puis brossés permettant de respecter la teinte des enduits traditionnels ; ils ne devront en aucun cas être vernis ou lasurés.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements, sous réserve d'être d'aspect mat. Ils seront de teinte similaire à celle des enduits traditionnels. Le blanc pur est interdit.

### 2.2 Ouvertures et menuiseries

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (sauf si elles ne sont pas visibles de l'espace public) ;
- en cas de pose de volets roulants visibles depuis l'espace public, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie et les volets battants impérativement conservés.

Pour toutes les constructions, les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons plus soutenus que ceux des enduits des façades (gris clair, gris vert, gris bleu, gris beige, gris moyen, gris anthracite ou bleu-gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, ...) ; elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel (sauf dans le cas d'une construction en bardages bois). Les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

Les dispositions précédentes concernant les teintes des menuiseries ne s'appliquent pas dans le cas d'une extension, d'une construction existante ne respectant ces dispositions.

## 3. Toitures

### 3.1 Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun).



### **3.2 Autres constructions :**

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ..., ainsi que pour les annexes.

Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent ne comporter qu'un seul pan.

En outre, seules sont autorisées les couvertures donnant l'aspect et la texture de l'ardoise de format maximum 32 cm / 22 cm.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises, l'emploi d'un matériau similaire à celui d'origine est accepté.

Pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements, la toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, d'une toiture en zinc.

### **4. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques**

*Lucarnes et châssis de toiture :*

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

*Les panneaux solaires ou photovoltaïques :*

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses).

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Les panneaux doivent être encastrés dans le plan de la toiture, sans lignes blanches, entièrement sombres, y compris les supports, cadres et fixations.

### **5. Vérandas et abris de piscine**

#### **Définition :**

Une véranda est une galerie couverte en construction légère rapportée en saillie le long d'une façade et fermée par des vitres.

Un abri de piscine est un moyen de couverture permettant de protéger la piscine, du point de vue de la sécurité et de l'hygiène, et de rallonger sa période d'utilisation au-delà des beaux jours.

#### **Expression de la règle :**

La véranda doit être implantée de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas et abris de piscine.

### **6. Clôtures**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture sur voie est édifiée :

La clôture doit être constituée soit :

- par un mur plein droit,
- par un mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage, d'une palissade en planches de bois d'essence durable conservant leur teinte naturelle et avec une pose verticale, ou de tout autre dispositif à clairevoie ;

- par un grillage ajouré de teinte noire, vert foncé ou galva (aspect mat), sur piquets métalliques obligatoirement doublé d'une haie d'essences mixtes.

Les dispositifs occultants placés à l'arrière d'un grillage ou d'un mur bahut sont autorisés à condition d'être en matériaux naturels. En cela les dispositifs de type bâche plastique, faux thuyas, fausse brande de bruyère, etc. sont interdits.

Les murs doivent être :

- soit en pierre locale ou d'aspect identique,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels.

Quel que soit le type de mur, un couronnement avec goutte d'eau est recommandé.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.80 mètre dans le cas d'un grillage et 2 mètres dans le cas d'un mur ou d'un mur-bahut.

Une hauteur supérieure à 2 mètres pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La hauteur du mur pourra être imposée afin d'assurer un raccordement architectural satisfaisant par rapport aux murs voisins.

**La préservation des murs en tuffeau devra être recherchée.**

**Cependant, les murs identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent conserver leur hauteur et leur aspect.**

Si une clôture en limite séparative est édifiée :

Les plaques en béton sont interdites, sauf utilisées en soubassement.

Les dispositifs occultants placés à l'arrière d'un grillage ou d'un mur bahut sont autorisés à condition d'être en matériaux naturels. En cela les dispositifs de type bâche plastique, faux thuyas, fausse brande de bruyère, etc. sont interdits.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

## **ARTICLE 12/UA REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

## **ARTICLE 13/UA ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Tout volume construit doit faire l'objet d'un accompagnement paysager adapté à la configuration des lieux et garantissant son insertion harmonieuse dans les paysages urbains ou ruraux : plantation d'une haie libre constituée d'essences traditionnellement rencontrées, bosquets arborés plantés de manière aléatoire, fleurissement grimpant en pied de mur (rosiers grimpants, clématites, glycines...).

Les haies de conifères sont interdites.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges, ...).

### **2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

### **3 - Eléments de paysage à protéger :**

Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (réalisation d'un accès, passage de réseaux, aménagement d'un chemin, extension d'une construction existante, implantation d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

### **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE 14/UA    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé.

### **Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques**

#### **ARTICLE 15/UA                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 16/UA                    OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreau en attente.

