

## ZONE UB

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**Cette zone est traversée par la voie ferrée.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

La zone UB comprend :

- Un secteur UBc qui correspond, pour partie, au secteur d'entrée de l'AVAP et dans lequel les dispositions réglementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Libourne s'imposent, le long de l'Avenue du Général de Gaulle.
- Un secteur UBp qui correspond au secteur de projet de la Gare-Epinette et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La majorité du site correspond au secteur à projet de l'ensemble urbain de la gare et plus particulièrement l'arrière (ancienne halle de fret), quartier en mutation future situé dans le secteur Faubourg de l'AVAP.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## 1. UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.

1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.6 - Toutes constructions et clôtures dans les marges de reculs le long des cours d'eau, avec les reculs définis dans le tableau figurant en annexe.

## 2. UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - L'extension des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, pour toutes les destinations.

2.2 - En secteur UBc, concerné par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifié sur le plan de zonage (avenue du Général de Gaulle), les opérations mixtes sont autorisées à condition que :

- la future destination soit à vocation d'habitat et/ou de commerce et/ou d'artisanat et/ou de bureau,

- et que les rez-de-chaussée des constructions soient à vocation d'artisanat ou de bureau.

2.3 - Les annexes aux constructions à usage d'habitation à condition que la surface de plancher de ces annexes soit inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

2.4 - En secteur UBp, à condition d'être compatible avec l'OAP la Gare-Epinette développée dans le document 3.0.

### 3. UB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque 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 ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 Accès

**Définition :** « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

3.1.3 - Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

3.1.4 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 m.

3.1.5 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

3.1.6 - Pour les autres destinations, les constructions accueillant uniquement des véhicules légers, les accès auront une largeur minimum de 4,5 m et pour les constructions accueillant à la fois des véhicules légers et lourds, les accès auront une largeur minimum de 6 m.

3.1.7 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.1.8 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

3.1.9 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

## 3.2 Voirie

**Définition :** « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. »**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.2.3 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50m en double sens et 4,5m en sens unique.

3.2.4 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.5 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

## 4. UB4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

*Les réseaux pour les fluides suivants devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.*

### 4.1 Eau potable

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

### 4.3 Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 4.4 Déchets ménagers

Hormis les maisons individuelles et les constructions nouvelles de moins de 150 m<sup>2</sup>, toutes les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif (local abrité mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

#### 4.5 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

### 5. UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

### 6. UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - **Dans la bande A** (de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises définies à l'article 3 et du domaine public), les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées en retrait de l'alignement, la nouvelle construction devra respecter un recul de 5 m. Par contre une clôture devra être réalisée à l'alignement.

6.2 - En secteur UBc, le long de l'avenue du Général de Gaulle concernée par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m par rapport à l'alignement.

6.3 - Les travaux sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves,
- Soit au maximum dans le prolongement du recul des façades de la construction existante

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes.

6.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.6 - Non réglementé dans le secteur UBp à l'exception des alignements spécifiques définis dans l'OAP.

6.7 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».

## **7. UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 - Dans les bandes A et B : respectivement comprises entre 0 et 15 mètres et entre 15 et 30 mètres depuis les voies et emprises (définies à l'article 3) publiques**

7.1.1 - Les constructions doivent être implantées sur les 2 limites séparatives latérales, sauf si la largeur du terrain donnant sur la rue fait plus de 8 m. Alors les constructions seront implantées sur au moins 1 limite séparative avec un recul d'au moins  $H/2$  et un minimum de 3 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).

### **7.2 - Dans l'ensemble des bandes A, B et C :**

7.2.1 - L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.2.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes, non visibles de l'espace public.

7.2.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.2.4 - Par ailleurs, toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau figurant en annexe du présent règlement.

### **7.3 - Dans le secteur UBp**

7.3.1 - Non réglementé.

## **8. UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance minimale (d) entre chaque construction sera au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

8.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes, non visibles de l'espace public.

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

8.4 - Dans le secteur UBp, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

## **9. UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1 - Dans la bande A : de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises (définies à l'article 3) et du domaine public :**

L'emprise maximale des constructions sera de 100 %.

### **9.2 - Dans la bande B : comprise entre 15 et 30 mètres depuis les voies et emprises (définies à l'article 3) et du domaine public :**

L'emprise maximale des constructions sera de 30 %.

Pour les constructions à usage de commerce, l'emprise maximale sera de 60 %.

### **9.3 - Dans la bande C : au-delà de 30 mètres depuis les voies et emprises (définies à l'article 3) et du domaine public :**

L'emprise des constructions sera de 0 %.

### **9.4 - Dans l'ensemble des bandes A, B et C,**

9.4.1 - Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

9.4.2 - Dans les cas de reculs des articles 6.1, 6.2 et 6.3 :

- de 5 m, imposé dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantés en retrait de l'alignement,

- de 5 m sur le secteur UBc (avenue De Gaulle),

L'emprise de 100% dans la bande A sera comptée dans une bande de 5 à 20 m depuis la voirie.

L'emprise de 30 %, dans la bande B, sera comptée dans une bande de 20 à 35 m depuis la voirie.

L'emprise de 60 % pour les constructions à usage de commerce, dans la bande B, sera comptée dans une bande de 20 à 35 m depuis la voirie.

## **9.5 - Dans le secteur UBp**

Non réglementé

## 10. UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Définition :** la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit

### 10.1 - Dans la bande A : de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises publiques (définies à l'article 3) :

10.1.1 - La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies définies à l'article 3, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

10.1.2 - Le long de la rue Chanzy, de l'avenue Clémenceau, de l'avenue Foch, de l'avenue Gallieni, de l'avenue du Général de Gaulle et de l'avenue de Verdun, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies définies à l'article 3 sans dépasser 15 m en hauteur absolue.

### 10.2 - Dans la bande B : comprise entre 15 et 30 mètres depuis les voies et emprises publiques (définies à l'article 3) :

10.2.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies définies à l'article 3.

### 10.3 - Dans l'ensemble des bandes A, B et C :

10.3.1 - Ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions et aménagements des constructions existantes ayant une plus grande hauteur à la date d'approbation du PLU.

10.3.2 - La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

### 10.4 - Dans le secteur UBp

10.4.1 - La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder :

- Le long du Boulevard Aristide Briand, 12m à l'égout du toit, mesurée à partir du terrain naturel.
- Le long de l'Avenue Gallieni, 12m à l'égout du toit, mesurée à partir du terrain naturel.

## 11. UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 - Dispositions des secteurs réglementés par l'AVAP

11.1.1 - Zone réglementée par l'AVAP.

### 11.2 - Dispositions en dehors des secteurs réglementés par l'AVAP

*Les dispositions suivantes concernant l'article 11.2, s'appliquent aux constructions et éléments visibles depuis l'espace public.*

#### 11.2.1 - Règles générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables. « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les locaux techniques ou de services, tri-sélectif directement implantés en façade sur rue, ne doivent pas être perçus comme aveugles depuis l'espace public ; la façade doit être animée par des percements ou des éléments décoratifs

Tout dispositif de climatisation doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doivent rester imperceptibles depuis l'espace public

Les coffrets EDF-GDF doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture.

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

#### 11.2.2 - Interventions sur des constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

### **11.2.3 - Volumétrie des constructions**

Les volumes de la construction doivent demeurer simples. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Ainsi, la façade sur rue doit s'harmoniser avec celles des constructions du tissu environnant.

### **11.2.4 - Les toitures et les couvertures**

Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles. Les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

#### **11.2.4.1 - Les pavillons d'architecture traditionnelle**

La couverture des bâtiments visibles depuis l'espace public, sera composée en tuiles canal ou en tuiles de type DC 12 ou similaire, exclusivement (pas de tuiles romanes).

La pente sera d'au plus 35 %.

La couverture sera de ton terre cuite uni ou vieillie mais en aucune façon noir ou gris.

#### **11.2.4.2 - Les vérandas**

Elles sont des extensions de bâtiments, à ce titre elles doivent être couvertes, soit avec le même matériau que celui du bâtiment auquel elles s'adosent, soit avec une toiture métallique de couleur zinc, pour les parties visibles depuis l'espace public.

#### **11.2.4.3 - Les bâtiments en pierre d'avant 1950.**

La couverture des bâtiments existant construit en pierres, et visible depuis l'espace public, sera composée en tuiles canal ou en tuiles de type DC 12 ou similaire, (pas de tuiles romanes).

Toutefois pour les bâtiments existant couverts d'autres matériaux autorisés dans le présent règlement, la couverture pourra être refaite à l'identique.

### **11.2.5 - Mur et ravalement**

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

Les murs aveugles sur rue sont interdits.

Pour les façades visibles depuis l'espace public, il est interdit de peindre, enduire ou appliquer des produits étanches sur la maçonnerie en moellons ou en pierres de taille non prévus à cet effet. Lorsqu'elles l'auront été, le ravalement prévoira leur restitution. Les joints au ciment sont interdits. Si les pierres sont altérées, elles seront, soient remplacées par des pierres de placage de même couleur que celle d'origine, soient recouvertes d'un enduit à la chaux aérienne. Ces enduits ne pourront être peints, seul un badigeon de lait de chaux est possible.

Pour les façades des constructions:

- Les parements bois seront autorisés avec des lames verticales, à joints bouvetés ou à couvre-joint),
- Les murs en parpaing et autres matériaux conçus pour être recouverts ne resteront pas nus. Ils seront protégés par un enduit ou un bardage.
- Les enduits ciments sont interdits sur la pierre.
- Les enduits seront de couleur claire (du blanc au ton pierre soutenu), toutefois pour les constructions d'un vocabulaire architectural résolument contemporain d'autres couleurs seront possibles.

### **11.2.6 - Les percements - menuiseries**

Sur une même façade, visible depuis l'espace public, l'ordonnancement des ouvertures sera respecté.

#### 11.2.6.1 - Les fenêtres

Pour les constructions traditionnelles, construction en pierres :

- Les fenêtres seront plus hautes que larges avec un rapport d'au moins 1.30.
- Les divisions de vitrage sont obligatoires.

#### 11.2.6.2 - Les volets visibles

- le coffre des volets roulants sera masqué dans le linteau de la fenêtre ou par un lambrequin.
- les volets seront de couleur blanche ou gris clair.
- les volets battants ne comporteront ni barres ni écharpes.
- les volets doivent être d'une couleur unie (les peintures doivent être de la même couleur que le reste des volets).

11.2.6.3 - Les portes d'entrées seront impérativement placées sur les façades face à la voie d'accès et seront d'une couleur soutenue.

Les impostes vitrées en coquilles, étant un motif d'inspiration anglo-saxonne sont interdites.

Le style de la porte d'entrée sera en cohérence avec le style architectural de la construction.

#### 11.2.6.4 - Les portes de garages

- Dans le cas de maison existante ancienne (avant 1950) construite en pierres la fermeture des garages par des volets roulants est interdite. Seules les portes battantes, les portes basculantes ou les portes sectionnelles à lames lisses sont autorisées.
- Les portes de garages seront, soit de la couleur des volets, soit de la couleur de la porte d'entrée.
- Les portes de garages ne peuvent s'ouvrir en débord sur le domaine public.

### 11.2.7 - Performances énergétiques des constructions

Les couvertures intégrant des panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques), visibles depuis l'espace public, sont autorisées si l'intégration dans la toiture est faite avec soins.

### 11.2.8 - Clôtures

#### 11.2.8.1 - Pour les clôtures sur voies définies à l'article 3

- Elles seront d'une hauteur maximale de 1.50 m et 2.00 m pour les piliers. Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.
- Les portails (piéton ou voitures) seront d'un style cohérent avec le reste de la clôture sur rue.
- Aux intersections de voies, les clôtures devront préserver une bonne visibilité pour la sécurité des automobilistes.

Toute clôture sera réalisée en respectant l'un des 5 types suivants :

1/- La clôture plantée de type haie taillée,

2/- La clôture en bois. Elle sera à trame verticale et de couleur bois naturel,

3/- La clôture métallique. Elle sera à trame verticale de couleur foncée,

4/- La clôture maçonnée :

- Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.
- Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.
- Les murs auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces
- Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.

5/ La clôture à mur bahut :

- Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.
- Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.
- Les murs et murets auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces
- les couvrements ne sont pas obligatoires mais s'il est prévu d'en poser ils auront un aspect de pierre calcaire.
- Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
- La hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille métallique noire ou de couleur sombre.
- Les portails et les grilles seront de la même couleur (noir ou sombre).

#### 11.2.8.2 - Pour les clôtures entre fonds privés :

- les plaques de béton sont interdites. Toutefois ces plaques de béton peuvent être utilisées en soubassement de clôture d'une hauteur maximum de 0.30 m,
- Leur hauteur ne dépassera pas 2 m,
- Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.

## 12. UB12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle ou l'unité foncière, doivent être les suivantes pour les constructions à destination de:

### Habitat :

- 1 place de stationnement par logement sera réalisée.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements en plus des places demandées par le précédent alinéa.
- Dans le cadre d'opérations collectives destinées majoritairement à la création d'établissement d'hébergement des personnes âgées et résidence étudiante, les règles ci-dessus en 12.1 ne s'appliquent pas. Il devra être créé une place de stationnement par tranche de 5 logements.

### Hébergement hôtelier :

- 1 place minimum sera réalisée pour 3 chambres,
- Pour les livraisons: un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

### Bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher dédiée, sera réalisée,
- Pour les livraisons : un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

### Commerces et activités de services :

- Pour les commerces dont la surface de commerce, d'activités ou de services est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, au minimum 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Le calcul de la surface de plancher de construction déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75 % de la surface de plancher de construction totale 1 place de stationnement par tranche de 400m<sup>2</sup> avec un minimum d'une place de stationnement.*

- Pour les livraisons: si les surfaces de réserves sont supérieures à 200 m<sup>2</sup>, une aire de livraison minimum au moins égal à 10 % minimum de la surface de réserve sera aménagée, avec un minimum de 25 m<sup>2</sup>.
- Pour les restaurants, 2 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restauration seront réalisées.

### Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

Le nombre de stationnement ne peut être inférieur au tiers de la capacité d'accueil.

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.3 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.

- Pour les constructions à usage d'habitation il sera exigé 1 place par logement et par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée; les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux constructions existantes, même lors des changements de destination.

Ces espaces peuvent être détachés du bâtiment principal et seront couverts dans le cadre d'opération d'ensemble ou de groupement d'habitation, aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

## 13. UB13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

### 13.1 - Espaces libres

13.1.1 - 30 % d'espace libre de toute construction seront préservés sur le terrain, et 15 % du terrain sera perméable, sauf en UBp.

13.1.2 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20 % de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant.

13.1.3 - non règlementé dans le secteur UBp

13.1.4 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles de l'article 13 ci-dessus ne s'appliquent pas.

### 13.2 - Plantations

13.2.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dont les essences seront tirées de la liste proposée en annexe du règlement.

13.2.2 - Les surfaces réservées au stationnement en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.2.3 - Pour toute création d'emprise au sol supplémentaire les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre de grand développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum
- ou 3 arbres de moyen développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum.

13.2.4 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.2.5 - Non règlementé dans le secteur UBp.

13.2.6 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.2.7 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement

## **14. UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **15. UB15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).