

# CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat, aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du centre-bourg.

La zone Ua correspond aux centres urbains traditionnels **du bourg, de Marboeuf et du Rouet**, marqués par une urbanisation dense, où les bâtiments sont généralement édifiés en ordre continu et à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

Tout aménagement, tout projet de construction ou d'extension en zone Ua devra justifier d'une intégration harmonieuse dans son environnement urbain et respecter les caractéristiques urbaines du secteur.

Quelques secteurs de la zone Ua du centre-bourg sont concernés par des *orientations d'aménagement* (cf. pièce n° 3 du P.L.U.), applicables aux périmètres des orientations d'aménagement n° 1,2 et 3, délimité sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende. Ces parties sont identifiées au présent règlement comme **secteurs Ua<sup>OAP1</sup>, Ua<sup>OAP2</sup>, Ua<sup>OAP3</sup>, Ua<sup>OAP7</sup> et Ua<sup>OAP11</sup>**.

Les futures constructions et aménagements réalisés sur ce secteur devront être compatibles avec les *orientations d'aménagement* ainsi définies.

La zone Ua intègre aussi **des linéaires commerciaux**, localisés de part et d'autre de la place G. Gaudet, la rue Jean Baptiste Legeay, la rue d'Anjou, l'avenue de Bretagne et l'avenue de la Vendée qui concentre les principaux commerces et services du centre-bourg, pour lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée est interdit.

## ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1°) l'implantation et l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- 2°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article Ua 2,
- 3°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 4°) les parcs d'attraction,
- 5°) les plans d'eau,
- 6°) les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 7°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 8°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 9°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 10°) la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

11°) De surcroît, le long des 'linéaires commerciaux' repérés sur les documents graphiques du PLU, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial ou de services. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

## ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement ;
- 2°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
  - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ua et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
  - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 3°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 10 du titre I du présent règlement), pour lesquels les règles des articles 3 à 14 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné.
- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition :
  - . qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur,
  - . qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies ou places publiques,
  - . qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- 5°) tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme ;
- 6°) **Dans les secteurs Ua<sup>OAP1</sup>, Ua<sup>OAP2</sup>, Ua<sup>OAP3</sup>, Ua<sup>OAP7</sup> et Ua<sup>OAP11</sup>** concernés par des *orientations d'aménagement*, les constructions y sont admises sous réserve de respecter les *orientations d'aménagement*, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U.**

Règles spécifiques aux annexes :

- 7°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé.

## **ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins pouvant être obtenu en application de l'article L. 682 du Code civil.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **3.1. Accès**

---

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

### **3.2.. Voirie**

---

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurgation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules légers et de services publics de faire aisément demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six logements, cet aménagement n'est pas exigé.

### **3.3. Cheminements piétonniers et cyclables**

---

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

---

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

## **4.2. Assainissement**

---

### 4.2.1 EAUX USEES

Sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

### 4.2.2 EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur. Pour tout nouveau projet de construction, les eaux pluviales devront être infiltrées en priorité.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

## **4.3. Electricité, téléphone, télédistribution, communications numériques**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains sur le terrain d'assiette concerné par le projet dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées. L'obligation de branchements souterrains pour leur alimentation, ne s'impose que dans le cadre de l'existence de réseaux déjà souterrains.

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis d'aménager doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

Dans les lotissements ou opérations groupées, les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou parkings privés non clos.

## **4.4. Ordures ménagères**

---

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères / tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

## ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1.** Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf dans les cas suivants :

- pour respecter les orientations d'aménagement définies sur les secteurs Ua<sup>OAP1</sup>, Ua<sup>OAP2</sup>, Ua<sup>OAP3</sup>, Ua<sup>OAP7</sup> et Ua<sup>OAP11</sup> (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux orientations d'aménagement),
- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions principales voisines implantées en recul par rapport aux voies ou places publiques ;
- pour des raisons de sécurité publique, en particulier pour des raisons de visibilité sur voie ;
- pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment dans les conditions définies à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme ;
- pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables, sous réserve que ces dispositifs ne gênent pas les conditions de sécurité et les conditions de circulation sur la voie publique en particulier pour les personnes à mobilité réduite et respectent les dispositions du P.A.V.E. (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics),
- pour les constructions ou installations à usage d'activités (commerces, services, activités compatibles avec l'habitat), sous réserve de justification liée à leur fonctionnement ;
- lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement et d'une limite séparative à l'autre par un ou plusieurs éléments tels que portail ou mur de clôture, porche, bâtiment annexe (garage, véranda),
- par rapport à des voies non ouvertes à la circulation automobile (en particulier des cheminements piétonniers et/ou cyclables) ;
- pour des constructions d'intérêt collectif, des bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

**6.2.** Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes de moins de 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb de routes départementales ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

**6.3.** Au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

## **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1. Les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites séparatives.
- 7.2. Lorsqu'elles ne s'implantent pas sur la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère et jamais inférieure à 3 m.
- 7.3. En revanche, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :
- dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités qui ne respectait pas cette règle à l'origine,
  - pour les annexes de la construction principale,
  - dans le cas d'une construction préexistante ne respectant pas ces retraits, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur à celui-ci.
- 7.4. Lorsqu'elles ne s'implantent pas sur les limites séparatives, les constructions annexes (hors débords de toits) doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1 m.
- 7.5. Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes riveraines ou situées sur la même unité foncière, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- 7.6. Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes de moins de 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- 7.7. Au titre de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.
- 7.8. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, à l'exception de celle des abris de jardins qui doit être inférieure à 12 m<sup>2</sup>. Toutefois, l'emprise au sol des constructions est fonction des dispositions de l'article Ua 13.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère**

La hauteur maximale de la construction doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

Zone	Hauteur maximale à l'égout des constructions principales	Hauteur maximale au sommet de l'acrotère des constructions principales
<b>Ua</b>	<b>7 m</b>	(cf. art. 11 : toitures-terrasses admises sous conditions : 6 m)

## 10.2. Hauteur maximale des annexes

---

Les annexes ne devront pas excéder une hauteur maximale de 3,50 m (à l'égout ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses ou à faible pente).

## 10.3. Cas particuliers

---

- 1°) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.
- 2°) Une hauteur maximale supérieure à celle définie au tableau ci-dessus pourra être admise pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie ou s'établissant en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
  - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
  - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- 3°) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
  - aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
  - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

## ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

### 11.1. Règles générales

---

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

En particulier, les éléments remarquables et significatifs de l'architecture qui participent à l'image du bourg devront être pris en compte dans le cadre d'une restauration ou d'une réhabilitation.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine, identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à 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 de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

**NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.**

## 11.2. Règles spécifiques

---

### 11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

- a) La couverture de toute construction principale doit être réalisée en tuile traditionnellement utilisée localement (de teinte rouge nuancée) ou avec des matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à la tuile, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

L'ardoise (naturelle ou artificielle) est autorisée dans le cadre de l'extension, de la reconstruction à l'identique ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être inférieure ou égale à 35 °, sauf cas visés à l'alinéa b).

Une pente maximale de 50 ° est admise pour les toitures en ardoises.

- b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :
- . pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
  - . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes ou matériaux de toiture différentes,
  - . pour des vérandas, des piscines,
  - . pour des parties de toiture traitées en arrondi ou en toiture-terrasse \*.

Ces types de toiture devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

- \* des parties de toitures terrasses ou arrondies sont admises sur les constructions principales dans la mesure où elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale et que leur surface n'excède pas 60 % de l'emprise au sol totale de la construction, à condition de ne pas être visibles depuis la voie publique.

Les couvertures en tôle ondulée et en fibrociment sont interdites.

- c) En **secteurs Ua<sup>OAP1</sup>, Ua<sup>OAP2</sup>, Ua<sup>OAP3</sup>, Ua<sup>OAP7</sup> et Ua<sup>OAP11</sup>** les toitures-terrasses sont admises.

### 11.2.2 MURS, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

Bardages :

Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits.

### Enduits de façade :

Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, tuile...) seront choisis de préférence.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Pour les murs de pierre, les enduits et joints à la chaux et au sable seront préférés aux enduits de béton.

### Encadrements de portes et fenêtres

Dans le cas de rénovation ou de réhabilitation de bâtiments dont les encadrements des portes et fenêtres existants seraient constitués de briques, ces encadrements devront être préservés aussi bien dans la nature de leurs matériaux, que dans leurs dimensions et leurs proportions, et devront rester apparents.

#### 11.2.3 REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux de réfection, de rénovation des constructions ainsi identifiées doivent reprendre les matériaux originels de la construction rencontrés sur le secteur concerné, ou bien utiliser des matériaux d'aspect identique.

Les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée.

Des créations de percements sont admises à condition de respecter l'harmonie des façades.

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local en bon état, lorsqu'ils existent, doivent être conservés ou bien repris en cas de travaux modifiant l'aspect extérieur de la construction :

- . linteaux de portes conservés en pierres,
- . corniches, génoises,
- . encadrements en pierres de taille ou en briques des ouvertures,
- . souches de cheminées anciennes,
- . escaliers de pierres.

#### 11.2.4 REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites. Les abris métalliques sont interdits. Les couvertures en tôle ondulée ou en fibrociment non teintées couleur tuile ou ardoise sont interdites.

#### Règles spécifiques aux annexes d'une emprise au sol de plus de 12 m<sup>2</sup>

Les annexes à la construction principale doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les parements bois sont autorisés.

#### 11.2.5 TRAITEMENT DES ABORDS

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

Les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie devront être intégrés harmonieusement, de préférence dissimulés et non visibles depuis les voies ou places publiques. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'une impossibilité avérée et dûment justifiée.

### 11.2.6 REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

#### a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. Leur extension se fera avec la même apparence.

L'édification de clôtures est facultative.

**Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.** Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

#### b) Types de clôtures :

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement (de la voie ou place publique) que sur la profondeur de la marge de recul dans les cas précisés à l'article Ua 6, doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Les clôtures éventuelles au-delà de la marge de recul peuvent être constituées de :

- mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- ou par un grillage sur poteaux bois ou fer
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures éventuelles en limites séparatives de zones A, An ou N, doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2,00 m de hauteur.
- ou par un grillage sur poteaux bois ou fer
- ou par une haie végétale d'essences locales\*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive d'essences locales\* et de préférence variées, mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 2 m. Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont déconseillées.

\* Essences locales : le choix des essences sera réalisé parmi celles précisées à l'annexe 1 du règlement.

Les limitations de hauteur précisée ci-dessus ne s'appliquent pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

## ARTICLE Ua 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite (annexe n° 2).

Les places de stationnement seront suffisamment dimensionnées et facilement accessibles.

### Nombre de places de stationnement à réaliser

---

#### 12.1 Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé au moins une place de stationnement extérieure par logement dans les cas d'opérations aboutissant à :

- la création de constructions neuves,

et, sauf en cas d'impossibilité justifiée,

- en réaménagement de locaux existants ayant préalablement une autre destination,
- en réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement, dans la mesure où il y a création d'au moins un logement supplémentaire,
- en cas de combinaison des cas de figure qui précèdent.

#### 12.2 Constructions à usage commercial et de services

Il n'est pas exigé de place de stationnement

#### 12.3 Autres constructions

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation (personnel, visiteurs et du trafic journalier...) et de la configuration des lieux.

### Stationnement pour les deux-roues

---

Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé, en dehors des voies publiques, pour les constructions à usage d'habitat collectif. Il sera exigé 1m<sup>2</sup> minimum par logement avec une surface minimum de 5 m<sup>2</sup>, sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités, il sera exigé une place de stationnement de vélo pour 10 salariés.

## ARTICLE Ua 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour toute opération présentant une surface imperméabilisée supérieure à 600 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales qui ne peuvent être infiltrées devront être rejetées aux réseaux d'eaux pluviales à un débit régulé, conformément au plan de zonage des eaux pluviales.

## ARTICLE Ua 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération générant une création de logements doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.