

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE Ua

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ua correspond aux « cœurs » de bourg et se caractérise par :

- Un bâti ancien, dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies ;
- La présence d'activités commerciales et de services, pour une grande part établis au rez-de-chaussée du bâti, sous la forme de « boutiques » ;
- Une grande variété d'espaces publics : rues, ruelles, places....
- Une valeur patrimoniale avec de nombreux édifices témoins de l'architecture traditionnelle.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Uam	Cœur de bourg de Montrevault	La situation en promontoire du bourg et la qualité du bâti et de son espace urbain en font un secteur où la mise en valeur du patrimoine revêt un enjeu fort. Le recours à l'outil de protection L 123-1-5 III 2° y est utilisé pour protéger le patrimoine bâti, des façades, des murs.
Uap	Cœur de bourg de Saint Pierre Montlimart	Le tissu urbain du bourg et le renforcement de la polarité de Saint Pierre autorisent une plus grande variabilité dans les projets en termes de hauteur.
Uaa		Secteur non desservi par l'assainissement collectif compte tenu des contraintes technico-économique mais où les règles de la zone Ub s'appliquent.
Uai		Secteur soumis à risque d'inondation

Cette zone est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement collectif absent dans la zone Uba.

La zone Ua est partiellement affectée par des aléas « mouvements de terrain » (St-Pierre-Montlimart).

Elle est aussi concernée par :

- un aléa faible de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions
- un risque sismicité selon un aléa modéré (aléa 3 sur une échelle de 5) requérant le respect de nouvelles dispositions constructibles depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011
- un risque radon.

NB : Nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions générales précisent les règles concernant les zones humides et les haies faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme** sur le règlement graphique, ainsi que celles

relatives aux continuités douces répertoriées (vigne à vélo, PDIPR...) également reportées sur le règlement graphique.

## **VOCATION DE LA ZONE :**

Il s'agit à la fois :

- de favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités de commerce, de service et d'artisanat, les équipements d'intérêt collectif et les services publics et la fonction résidentielle,
- de permettre une évolution du tissu pour adaptation aux exigences de pratique de l'espace, de confort du logement, de modernisation du commerce,
- tout en préservant l'ensemble des éléments contribuant à l'identité du lieu.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser la mise en œuvre du règlement littéral, en particulier concernant les modalités d'organisation de l'opération et des éventuelles tranches successives. Elles visent à promouvoir une urbanisation cohérente et de qualité à travers notamment les éléments suivants : objectif minimum de logements, gestion des accès et de l'insertion dans le tissu bâti existant du point de vue des réseaux, de la prise en compte des potentialités liées à la végétation existante ou au site.

## **ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :**

- 1** - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec la vocation de la zone.
- 2** - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.
- 3** – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'industrie, d'artisanat, ainsi que les éoliennes, à l'exception de ceux visés à l'**article 2** de cette zone.
- 4** - Le changement de destination des commerces le long des voies repérées aux documents graphiques comme « **linéaires commerciaux à préserver** ». Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

## **ARTICLE Ua 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Conditions particulières liées aux OAP**

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de la zone Ua doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4 du PLU).

Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.


### **Conditions particulières liées à la présence de risques et protections**

**1** - Pour les terrains concernés par l'existence d'une **entité archéologique recensée** (cf. cartographie des entités archéologiques recensées figurant sur les documents graphiques), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie rappelées dans les « Dispositions générales » du présent règlement.

**2** - Pour les terrains concernés par **les mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes mines ou de cavités et repérées sur le document graphique**, les constructions ou installations pourront être limitées ou soumises à des conditions particulières afin de tenir compte du risque et notamment à une étude de sol préalable.

**3** - Pour les terrains concernés par **le risque inondation**, le plancher bas des constructions et extensions devra être réalisé à une cote de +0.45m par rapport à la cote de terrain naturel.

### **Sont admis sous conditions:**

**3** - Les travaux exécutés sur un bâtiment ou un mur faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré par le symbole**  qui doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques constituant l'intérêt de ces bâtiments ou mur en vue de les conserver et de les mettre en valeur.

**4** - Tous les travaux exécutés sur la façade d'un bâtiment situés **rue du Château et place du Château à Montrevault** dotée d'une protection au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, qui doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques de la rue et en vue de mettre en valeur les éléments et les points de vue remarquables : des démolitions ponctuelles peuvent être admises en particulier de murs de clôture ou de bâtiments obstruant les vues.

### **Sont autorisés sans condition particulière :**

**5** - Les constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, d'intérêt général, espaces publics extérieurs. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

### **Sont autorisés mais soumis à conditions particulières les occupations du sol et utilisations suivantes :**

**6** – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activité artisanale, à condition de ne pas générer de risque ou de nuisance.

**7** – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activité industrielle, uniquement si ils constituent un prolongement de l'activité industrielle existante, à condition d'améliorer la fonctionnalité de l'activité, de ne pas générer de risque ou de nuisance et dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

**8** – La réfection, l'extension des constructions à usage agricole existantes en vue de leur mise aux normes.

## **ARTICLE Ua 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES - ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile (bande roulante) n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la voie et suivant les orientations d'aménagement et de programmation.

La largeur minimale des continuités douces dont le principe est précisé dans les orientations d'aménagement n'est pas règlementée. Elle devra être adaptée suivant la vocation de la continuité mono ou bi-directionnelle, piétonne ou/et cyclable.

### **2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile**

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 autres 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.

Le nombre des accès autorisés 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.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

## **ARTICLE Ua 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir. L'alimentation par puits ou forage est admise sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

## **2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)**

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

## **3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

### **3.1 - Assainissement des eaux usées**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement, avec obligation de se raccorder dans un délai de 2 ans après sa réalisation.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas prévu conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduares liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

### **3.2 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Dans l'attente de la mise en place du réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe n°3 au Plan Local d'Urbanisme « Assainissement ».

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

L'installation doit pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau d'assainissement collectif conformément au zonage d'assainissement collectif.

### **3.3 - Assainissement des 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 en fonction de la capacité du réseau) 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 d'un débit adapté à la capacité du réseau collecteur.

Les eaux de pluie collectée peuvent être utilisées pour les usages autorisés par le Code de l'environnement.

## **ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- Voie publique : L'alignement est défini par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- Voie privée : La délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.
- Cours d'eau : La délimitation est définie par la limite de l'emprise du cours d'eau.

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Dans le cas d'une opération de renouvellement urbain, l'emprise des espaces publics et des voies publiques ou privée pourra être amenée à être réorganisée. Dans ce cas, l'opération d'aménagement pourra imposer les conditions de retrait prévues au point 1 suivant en vue de garantir la qualité du paysage urbain de l'opération.

En dehors des opérations d'aménagement, les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons, et sous réserve du respect des dispositions de **l'article 11** ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

### **1 - Voies ouvertes à la circulation automobile et espaces publics**

Les constructions sont implantées à l'alignement.

Une implantation en retrait peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante à la date de prescription du Plan Local d'Urbanisme (30 mai 2011) ~~sur le même terrain~~, ne respectant pas les règles du présent article ~~sans augmenter ou réduire le retrait existant~~.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ~~dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti perçu depuis la voie publique et dans la limite de 30% maximum de la façade sur rue~~,
- ~~dans le cas d'un bâtiment à plusieurs niveaux~~, le retrait du rez-de-chaussée pour créer un front bâti du type « arcades » ;
- ~~La préservation de la visibilité à l'angle des voies.~~

~~Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies : la règle s'applique le long de la voie qui comporte l'accès principal à la construction ; le long des autres voies, il n'est pas fixé de règle d'implantation mais une continuité visuelle bâtie devra être recherchée pour garantir la qualité du front urbain sauf pour des raisons de sécurité publique (circulation, lutte contre l'incendie).~~

## 2 - Cours d'eau

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Une implantation entre 0 et 10 m peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante à la date de prescription du Plan Local d'Urbanisme (30 mai 2011) sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

## ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;
- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date de prescription du Plan Local d'Urbanisme (30 mai 2011) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m** et sous réserve du respect des dispositions de **l'article 11**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- en vue de la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de **l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé(EBC) ;
- en vue de l'extension sur le même terrain d'une construction existante à la date de prescription du Plan Local d'Urbanisme (30 mai 2011) ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

## ARTICLE Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Constructions à usage d'activité

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles à usage d'activité industrielle autorisées à l'article Ua2 ne peut dépasser **50 m<sup>2</sup>** à la date de prescription du PLU (30 mai 2011).

### 2 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.



### **3 - Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général**

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles doit être vue en harmonie avec celle des constructions riveraines.

### **EN ZONE UA ET EN SECTEUR UAm**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture ou R+1.

### **EN SECTEUR UAp**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m à l'égout de toiture ou R+3.

**En outre**, en cas d'extension ou d'implantation contiguë à une construction existante de valeur et en bon état ne respectant pas ces règles, la construction nouvelle pourra conserver la hauteur de l'existant sous réserve d'une bonne intégration avec l'existant.

## **ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité et notamment, l'ordonnancement et le rythme des façades donnant sur la voie principale. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Rappel : Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts.

### **1 - Aspect extérieur des constructions**

#### **1.1 - Aspect général**

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

**1.2 - Dans le secteur de la rue et de la place du Château à Montrevault identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les dispositions suivantes s'appliquent aux façades donnant sur la rue :**

Y compris en cas d'isolation thermique ou acoustique, dans le cadre de constructions nouvelles, extension ou réfection, les façades des constructions donnant sur la rue et la place du Château doivent être enduites à base de chaux aérienne ou recouvertes d'un enduit rappelant son aspect. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes.

Les éléments de modénature doivent être conservés ou repris. Ils sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...)

A l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages, les percements doivent être plus hauts que larges. Ils doivent en outre reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens. Des baies plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti en façade, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

**1.3 - Les murs ayant un caractère remarquable figurent aux documents graphiques du règlement avec une légende spécifique.** Ces murs qui constituent un élément de paysage doivent être préservés et mis en valeur au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il importe que ces murs soient préservés dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les percements d'ampleur limitée (4,00 mètres maximum) peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause leur intégrité ; des travaux de réfection, voire de reconstruction, peuvent être également autorisés, à parti du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle des matériaux sont respectées.

**1.4 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement**

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées :

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Quelque soient les matériaux utilisés pour la construction originelle en cas d'extension ou d'annexe, le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- Les enduits doivent présenter un aspect lisse ;
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

### **1.3 - Couvertures et toitures**

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

## **2 - Aménagement des abords des constructions**

### **2.2 - Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### **2.3 - Clôtures**

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les murs de soutènement ne sont pas règlementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traité comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.

#### Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- ~~— Soit d'un mur bahut qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage, doublé de haies végétales. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;~~
- ~~— Soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.~~
- d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1.80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état.

#### Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état.

#### Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie, pour un parti paysager fort ou pour des règles de sécurité particulières.

### **2.4 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

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

### **2.5 - Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

## **ARTICLE Ua 12 AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation, les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Aucune norme chiffrée n'est prévue pour le stationnement des véhicules non motorisés.

### **1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

#### **1.1 - Normes à respecter pour le stationnement**

#### **EN SECTEUR UAm**

Non règlementé.

#### **EN ZONE Ua et en secteur UAp**

##### Logement :

Une place par logement

### Autres constructions

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

#### **1.2 - Modalités de calcul**

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone.

### **ARTICLE Ua 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE Ua 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE Ua 15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE UA 16 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.**

#### **1- Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques**

Afin de tenir compte des évolutions techniques et réglementaires : chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de sa desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et en qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunication filaires (cuivre/fibre optique/...). Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés.