

ZONE UA

— CARACTERE DE ZONE —

Identification de la zone

La zone UA est une zone agglomérée assez dense, prioritairement affectée à l'habitat, mais accueillant également des activités commerciales, de services, artisanales, et des équipements, complément normal de cet habitat. Elle correspond au centre bourg historique de VILLEPERDUE et à ses extensions anciennes, développés de part et d'autre du grand axe ferroviaire Paris/Tours/Bordeaux. Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

Elle se caractérise par un bâti continu ou semi-continu, à l'alignement, par la présence d'édifices anciens ou monumentaux (église), et l'existence d'équipements au caractère structurant (Mairie, école).

Sa structure urbaine se définit par sa densité résultant :

- d'une élévation significative du bâti (rez-de-chaussée + 1 étage et combles), sur un parcellaire étroit,
- d'un caractère minéral dominant, marqué par la continuité minérale sur rue composée par les façades, annexes et murs de clôture. Quelques jardins s'intercalent aux façades bâties, surtout à l'est de la voie ferrée.

Le vocabulaire architectural sobre appartient au mode traditionnel des plateaux tourangeaux. Sa cohérence participe à affirmer l'identité du village : pente de toit, couvertures dominantes en ardoise, parements, jambages et modénatures en tuffeau, enduit de chaux.

Enfin, le registre des murs de clôture - leur hauteur et leur matériau (moellons, enduits ou non) - participe à l'homogénéité de cette zone et modèle une unité urbaine ancienne caractéristique.

Destination de la zone

La zone UA se distingue par la pluralité de ses fonctions. Ainsi, si cette zone est prioritairement destinée à l'habitat, elle accueille également nombre d'activités commerciales, de services publics et d'équipements, compatibles avec cette fonction résidentielle.

De plus, elle comprend **le secteur UA_c**, situé de part et d'autre de la rue Dame Milon donnant accès au pont de la voie ferrée, unique point de passage dans le bourg du fuseau ferroviaire, par un remblai important. Occupées par quelques commerces, services, équipements et des espaces verts et de stationnement, ce secteur offrant un paysage peu qualitatif au cœur géographique de l'agglomération, constitue cependant un point d'articulation majeur. Afin d'en préserver les potentiels urbains et dans l'attente des projets de restructuration du fuseau ferroviaire, seules les extensions ou reconstructions des constructions existantes sont autorisées, sous conditions.

Objectifs et justifications des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- ⇒ conserver les composantes de la forme urbaine - densité, alignement, hauteur, formes architecturales, clôtures -,
- ⇒ maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- ⇒ dans le secteur UAc, préserver les évolutions ultérieures et potentielles du site.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

UA 1-1 Sont interdits dans la zone UA

- ♦ Les sous-sols et les garages en sous-sol ;
- ♦ les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage ;
- ♦ Les carrières ;
- ♦ les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- ♦ les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ;
- ♦ le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;
- ♦ les activités industrielles ;
- ♦ les abris de jardins d'une superficie supérieure à 15 m².

UA 1-2 de plus sont interdits dans le secteur UAc :

- ♦ Tout bâtiments nouveaux à l'exclusion de ceux mentionnés à l'article UA2 alinéa 2

ARTICLE UA 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UA 2-1 Rappel :

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ♦ Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- ♦ Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- ♦ A l'intérieur des zones de nuisances sonores, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- ♦ L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

UA 2.2 Sont admis sous condition :

- ♦ La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dans les mêmes volumes et aux mêmes emplacements.
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - ✓ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - ✓ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- ♦ La création et l'extension des activités à usage artisanal et de services à condition :
 - ✓ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - ✓ que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.
- ♦ Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles aient un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres
- ♦ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

UA 2.3 Sont seuls admis sous condition dans le secteur Uac :

- ♦ Les annexes aux bâtiments existants ;
- ♦ les équipements publics ou d'intérêt général ;
- ♦ L'extension, ou la reconstruction des bâtiments existants au même emplacement, dans la limite des plafonds suivants :
 - ✓ 30% d'augmentation de leur emprise au sol, annexes comprises.Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou en plusieurs fois, et l'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de ce plafond est celle des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

UA 3-1 Accès

- ♦ Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.
- ♦ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UA 3-2 Voirie

- ♦ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- ♦ Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.
- ♦ Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4-1 Eau potable

- ♦ Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

UA 4-2 Eaux usées

- ♦ Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- ♦ Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

UA 4-3 Eaux pluviales

- ♦ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- ♦ Le raccordement des sous sols ainsi que les eaux de drainage seront intégralement collectés par le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas où le raccordement ne serait pas possible, soit des dispositifs individuels appropriés (pompe) seront imposés, soit le sous-sol pourra être refusé.

UA 4-4 Électricité, téléphone

- ♦ Les branchements et les canalisations (électriques, téléphoniques et de télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

UA 4-5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- ♦ Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- ♦ Dans les groupements d'habitation, il peut être exigé une installation collective.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UA 6.1 Disposition générale

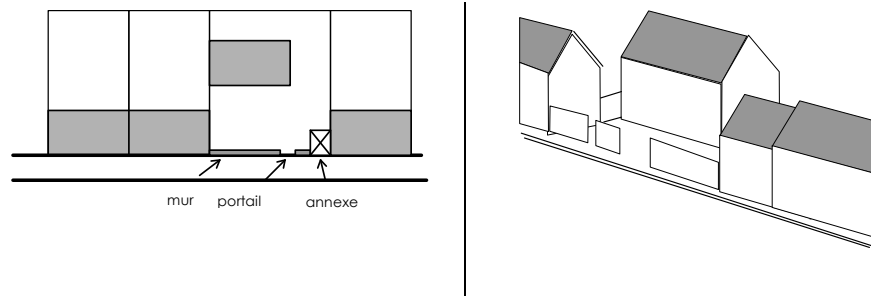
- ♦ Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou à limite qui s'y substitue.

UA 6.2 Exceptions

- ♦ L'implantation en retrait est autorisée :
 1. Si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 mètres du domaine public ;
 2. si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre ;

Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôtures (d'une hauteur minimale de 1,20 mètres et maximale de 1,50 mètres),

bâtiments annexes, etc., pouvant éventuellement être employés conjointement ;



3. pour les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'approbation du présent document qui ne sont pas implantées à l'alignement ;

4. dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitations, et à condition que l'opération définisse des règles propres, le retrait sur l'alignement peut varier s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, soit sous la réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.

5. pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

6. pour les équipements publics ou d'intérêt général.

UA 6.3 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

- ♦ Les bâtiments doivent être implantés en respectant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.
- ♦ Cette distance minimale peut être ramenée à 5 m pour l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UA 7-1 Dispositions en bordure de voie

a. Disposition générale

- ♦ Dans une marge de 15 mètres à partir de l'alignement de voirie et emprises publiques, les bâtiments doivent être édifiés en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

b. Exceptions

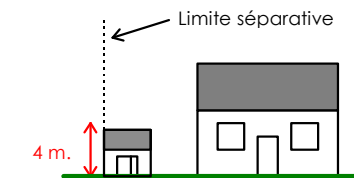
- ♦ Une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée, dans le cas où la parcelle présente une largeur sur voie notablement supérieure à celle du voisinage ; dans ce cas le bâtiment doit réserver une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- ♦ Les implantations sur une seule limite séparative sont également autorisées, dans l'un des cas suivants :

- ✓ lorsque une marge d'isolement d'au moins 3 mètres par rapport à la limite latérale opposée est respectée,
- ✓ lorsque sur les parcelles voisines, aucun bâtiment ne borde la limite séparative.
- ♦ Dans le cas de ces trois exceptions, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre dans les conditions définies aux articles UA 6.2, alinéa 2, et UA10.3

UA 7.2 Dispositions en arrière

♦ **Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, les bâtiments peuvent être édifiées en limite séparative :

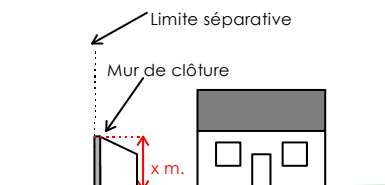
- ✓ soit lorsque leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 4 mètres sur cette limite (figure 2a),



- figure 2a -

- ✓ soit lorsque leur gabarit n'excède pas celui du bâtiment auquel il s'accôle,

✓ soit au droit des murs en bon état implantés sur la limite séparative à la condition de ne pas excéder leurs hauteurs (figure 2b)



- figure 2b -

UA 7-3 Exceptions

- ♦ Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitations, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, à condition que l'opération définisse des règles propres.
- ♦ L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

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

- ♦ Les bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (au faîtage), avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

UA 9.1 Disposition générale

- ♦ Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

UA 9.2 Dispositions particulières au secteur UAc

- ♦ L'emprise au sol des bâtiments autorisés doit être la plus réduite possible et au plus égale à :
 - 20% pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
 - 30% pour les bâtiments à usage d'activité économique et de service, et les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UA 10.1 Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

UA 10.2 Hauteur absolue

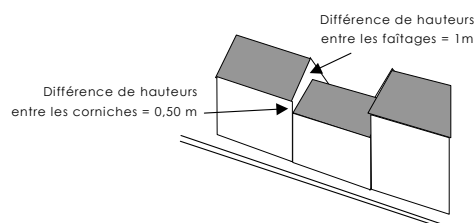
- ♦ La hauteur absolue des bâtiments ne doit pas excéder trois niveaux principaux (comble aménagé et rez-de-chaussée compris) et en tous les cas, ne pas excéder les hauteurs suivantes :
 - ✓ 6 mètres à l'égout du toit,
 - ✓ 10 mètres au faîtage.

UA 10.3 Dispositions applicables pour les bâtiments annexes :

- ♦ La hauteur des bâtiments annexes (lorsque ceux-ci sont dissociés du bâtiment principal) ne doit pas excéder **6 mètres au faîtage** et doit, le cas échéant, respecter les dispositions prévues à l'article UA7, alinéas 2 & 3.
- ♦ Lorsque qu'un bâtiment annexe s'intègre à une continuité minérale sur rue telle que définie aux articles UA6.2 et UA6.4, **la hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder 3 mètres.**

UA 10.4 Hauteur en bordure de voie

- ♦ Les bâtiments nouveaux auront les mêmes hauteurs de corniches (avec une tolérance de $\pm 0,50$ m) et de faîtages (avec une tolérance de ± 1 m) que les immeubles voisins les plus proches, dans la même rue, et non frappés d'alignement.



UA 10.5 Exceptions

- ♦ Le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé :
 - ✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
 - ✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- ♦ Le dépassement de la hauteur au faitage peut être exceptionnellement autorisé en cas de contraintes techniques justifiées liées à la nature de la construction (respect des pentes de toit). Dans ce cas, la hauteur supplémentaire ne peut excéder +2 mètres.
- ♦ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

UA 11-1 Dispositions générales

- ♦ Toutes les façades d'un bâtiment, neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

UA 11-2 Volumes et terrassements

- ♦ Les bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
 - ✓ une simplicité des volumes, adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
 - ✓ une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- ♦ Il doit être recherché une harmonisation avec le niveau des rez-de-chaussée avoisinants.

UA 11-3 Échelle architecturale - Expression des façades

- ♦ Soubassements et façades des bâtiments doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.

Matériaux:

- ♦ Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- ♦ Sont interdits en soubassement et en façade :
 - ✓ Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
 - ✓ les enduits à relief,
 - ✓ les enduits plastifiés, en résine ou peints.
 - ✓ les appareillages de type opus incertum,
 - ✓ les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration d'appareillage existant,
 - ✓ les bardages métalliques, bois ou plaque-ciment pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

- ♦ Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- ♦ Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).
- ♦ Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Couleur :

- ♦ Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (soit le beige sable légèrement grisé ou ocré).
- ♦ L'enduit blanc pur est interdit.

Percements :

- ♦ Les baies principales (à l'exception des baies de grande dimension de type porte charnière ou porte de garage) doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large, selon un format dont la largeur est au plus équivalente au 2/3 de la hauteur.

UA 11-4 Parties supérieures des constructions - toitures

Aspect :

- ♦ La toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- ♦ Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale ou pour les dispositifs de construction de type « tour et tourelle ».

Pente :

- ♦ Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- ♦ Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - ✓ si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics, et les projets de style contemporain.
 - ✓ pour les annexes accolés ou non au bâtiment principal,
 - ✓ pour les appentis, jardins d'hiver et vérandas,
 - ✓ pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- ♦ Les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

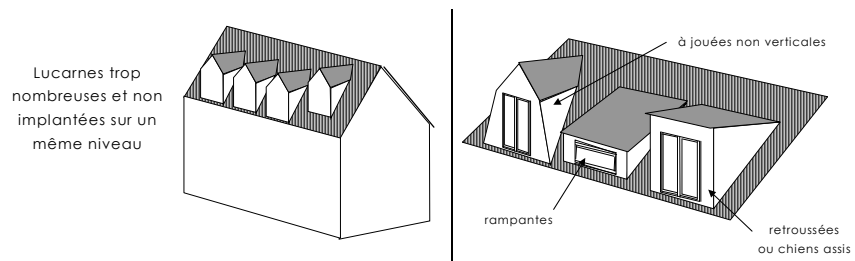
Matériaux :

- ♦ Les matériaux de toiture sont les suivants :

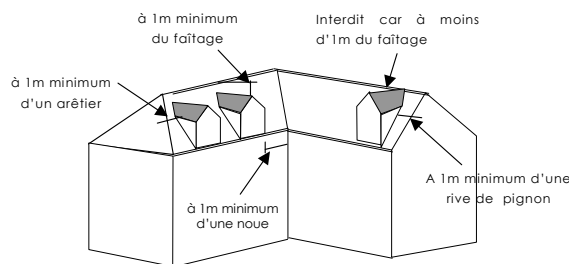
- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise d'un format maximal de 24 x 40 cm,
 - ✓ la tuile plate d'une densité supérieure ou égale à 60 par m² ;
 - ✓ **la tuile mécanique ;**
 - ✓ pour les bâtiments annexes aux habitations et autres bâtiments autorisés, peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile ;
 - ✓ pour les équipements publics et d'intérêt général , peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile , ainsi que les couvertures zinc ou cuivre ;
 - ✓ dans le secteur UAc peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise ainsi que les bacs en acier couleur ardoise, et les couvertures zinc ou cuivre.
- ◆ Sont également autorisés tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,.
 - ◆ Les couvertures en produits verriers ou translucides sont également admises pour les marquises, les vérandas si elles ne sont pas implantées en façades sur rue et les abris de piscines.
 - ◆ Sont interdits pour toutes les constructions :
 - ✓ l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale),
 - ✓ les matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

Ouvertures :

- ◆ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux pentes. Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.
- ◆ Sont interdits :
 - ✓ les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes, sauf sur les bâtiments en comportant déjà.
 - ✓ les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.



- ✓ les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,



Sont interdits pour les lucarnes :

- ✓ fenêtres et jouées qui ne seraient pas verticales,
- ✓ leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faitage de la toiture ;

Sont également interdits :

- ✓ la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.
- ✓ les châssis de toit non encastrés,
- ✓ les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.

UA 11-5 Clôtures

Aspect :

♦ Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

♦ Les clôtures ne doivent pas utiliser plus de 3 teintes et rester en harmonie avec celles de la construction principale.

♦ Les clôtures devront présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti. Elles peuvent être constituées par :

- **Sur la voie publique**, la clôture doit être minérale. Elle est composée :

✓ soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau de la voie,

✓ soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage sur piquet métallique fin ou d'une lisse horizontale, doublée ou non d'une haie taillée. La hauteur maximale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètres .

Pour l'implantation des portails, un retrait doit être prévu par rapport à la voie publique d'au moins 5m de profondeur sur 4m de large

- **En limite séparative**, la clôture doit être :

✓ soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau du terrain,

✓ soit un mur-bahut, d'une hauteur comprise entre 0,50 mètres et 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin. La hauteur totale de la clôture est fixée dans ce cas à 1,50 mètre. Elle peut être portée à 2 mètres si elle est doublée d'une haie taillée.

✓ Un grillage sur piquet métallique fin pouvant être doublée d' Une haie taillée. La hauteur totale de la haie et de la clôture ne peuvent dans ce cas excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel

Matériaux :

- ♦ Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les formes et les structures compliquées.
- ♦ Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (*tuffeau, moellons calcaire*) ou en matériau enduit (enduit similaire au bâtiment) ou en pierres jointoyées ou en moellons, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (*sable et chaux*).

UA 11-6 **Constructions annexes**

Aspects :

- ♦ Pour être autorisées, les bâtiments annexes (*garages, buanderies, appentis, jardins d'hiver, vérandas, abris de jardin, etc.*) doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- ♦ Le volume général des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- ♦ Le pignon des bâtiments annexes non accolées au bâtiment principal ne doit pas excéder un rapport égal au 1/3 de sa façade.
- ♦ Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et le caractère de la zone.

Matériaux :

- ♦ Les matériaux des bâtiments annexes doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Sont interdits :

- ✓ les tôles, shingle, aggloméré, contre-plaqué, comme revêtement de façade et toiture,
- ✓ les plaques-ciment comme revêtement de façade,
- ✓ l'édification de murs de parpaings non enduits,
- ✓ l'emploi de matériaux de récupération autres que la pierre locale traditionnelle (*tuffeau ou calcaire en appareillage ou moellons*) .
- ♦ Sont également interdits pour tout bâtiment annexe implanté en façade sur une voie ouverte à la circulation générale, dans les cas visés à l'article UA 6.2, les matériaux de toiture suivants :
 - ✓ les tôles, les bacs-acier et l'aluminium ;
 - ✓ les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

UA 11.7 **Constructions et immeubles existants**

- ♦ Les modifications de façade et de couverture (*ouvertures, surélévations, appendices divers*), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

UA 11-8 **Commerces**

- ♦ Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau des immeubles anciens.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - ✓ à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
 - ✓ aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- ♦ Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées à l'alinéa précédent et aux dispositions prévues par l'article L.421-3 du code de l'Urbanisme concernant les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale et aux équipements cinématographiques, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- ♦ Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou dans un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- ♦ A défaut de pouvoir réaliser les obligations visées ci-avant, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, selon les modalités prévues à l'article L.421-3 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- ♦ L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- ♦ Tout terrain recevant un bâtiment doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- ♦ Dans les ensembles de constructions, ou groupements d'habitations des espaces libres communs doivent être aménagés, pour au moins 10% de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- ♦ Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur (répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture), ou par un claustra bois.
- ♦ Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie d'essences locales variées ou un mur (répondant aux mêmes dispositions que celles prévues pour les murs de clôture), ou par un claustra bois.
- ♦ D'une façon générale, les essences à feuillage caduc ou marescent seront privilégiées.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Non réglementées