

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

*Cette zone est concernée par des inondations du Rougeval et du Tanon, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.*

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

#### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- . les constructions à usage industriel ;
- . les constructions à usage d'exploitation agricole sauf cas visés à l'article 2 ;
- . les constructions à usage d'entrepôt sauf cas visés à l'article 2 ;
- . les installations classées pour la protection de l'environnement sauf cas visés à l'article 2 ;
- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs
- . les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
- . les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2

#### ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- . les constructions destinées à des annexes dont les abris de jardin et les garages isolés liés à une construction à usage d'habitation dans les conditions prévues aux articles 9 et 10 ;
- . les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- . les constructions liées à l'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de l'extension, de la transformation de bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU.
- . les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'il ne s'agisse pas d'entrepôts commerciaux.
- . les dépôts de caravanes à condition qu'il s'agisse de bâtiments fermés.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

##### 3.1. Accès

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

##### 3.2. Voirie

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

##### 3.3. Protections des sentiers et chemins

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

## **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement eaux usées (collecte + épuration) de type collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

## **ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Pas de prescription.

## **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

6.1. Les constructions sauf annexes devront être édifiées en limite de l'alignement des voies automobiles ou du plan d'alignement lorsqu'il existe.

6.3. Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole :  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

6.3.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines ou à l'alignement existant obligatoire.

6.3.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sera implantée dans l'espace compris entre le nu du bâtiment contigu le plus en saillie et l'alignement.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées ou d'annexes.

Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

6.3.3. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ainsi que le mobilier urbain.

6.3.4. Lorsqu'une unité foncière a plusieurs façades sur rue, ces règles d'implantation ne s'appliqueront qu'aux façades présentant un intérêt architectural.

6.3.5. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions (de type abris de jardins, dépendances, annexes, garages isolés de la construction principale) dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus.

6.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.5. Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau.

7.2. Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : ΔΔΔΔΔΔ

7.2.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.2.2. La règle indiquée en 7.3.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative, de préférence sur la limite où se présente une construction avec pignon en attente.

Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2 m minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.

7.2.3. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites (dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives).

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4. Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

#### **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

---

Pas de prescription

#### **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

---

9.1. Pas de prescription sauf :

- pour les annexes dont les abris de jardin, dont l'emprise au sol cumulée (extension comprise) par unité foncière est limitée à 30 m<sup>2</sup> sauf piscine.

#### **ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

10.1. La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 7 m mètres à l'égout de toiture de la façade sur rue.

10.2. Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole : ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ :

. On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

. Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

a) à l'existant.

b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.

c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.

d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 6 mètres maximum.

. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.3. Pour les annexes dont les abris de jardin et les garages isolés, la hauteur est limitée à 5.00 mètres toutes superstructures comprises. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.6. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.7. Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

11.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

### **11.2. Toitures**

11.2.1. Le faitage du bâtiment sur rue est placé dans l'orientation de la rue.

11.2.2. La toiture du bâtiment sur rue est à deux pans sauf ajouts de type vérandas. Ce dispositif peut être adapté dans le cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

11.2.3. Tout système pour traiter les angles de rues et les extrémités de bande est admis à la réserve près qu'il assure la continuité des toitures.

11.2.4. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

11.2.5. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.2.6. La pente des toitures est de 50 % (26.5°) avec une tolérance de + ou - 10 %.

Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

### **11.3. Façades sur rue**

11.3.1. Les façades sur rue du village sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires, selon le rythme des travées de la maison.

11.3.2. Dans les alignements de façade sur rue, les fenêtres seront plus hautes que larges. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises : rapprochement de deux fenêtres, etc... sauf larmier, selon le rythme des travées de la maison, à l'exception des fenêtres d'attique qui peuvent être moins hautes que larges.

11.3.3. Les parties voûtées ainsi que les linteaux devront être obligatoirement conservées ou restaurées en leur aspect d'origine.

11.3.4. La coloration des enduits de façades se rapprochera de celles préconisées dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

Les façades et les soubassements devront être traités dans une harmonie de teinte, les soubassements pouvant être légèrement nuancés par rapport à la couleur de façade.

11.3.5. Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre ainsi que les retraits de façades sur rue à l'intérieur des parties voûtées des granges.

11.3.6. Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre), l'apposition de carrelage, l'emploi de pavés translucides en façade, ainsi que les imitations de matériaux tels que les fausses briques, les faux pans de bois, etc...

11.3.7. Sont interdits les copies de modèles étrangers à la région, les murs de matériaux à enduire laissés bruts, les parements rapportés à joints, les bardages plastiques.

11.3.8. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public. En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est interdite.

#### 11.4. Huisseries

11.4.1. Les huisseries, quels que soient leurs modèles ainsi que les volets roulants, resteront ou seront posés en ménageant un tableau. Les caissons des volets roulants ne doivent pas être visibles du domaine public.

11.4.2. La coloration des huisseries se rapprochera de celle préconisée dans le nuancier de couleurs à consulter en mairie.

11.4.3. Il convient de privilégier la pose de persiennes ou de volets battant ayant l'aspect du bois.

#### 11.5. Autres

11.5.1. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

11.5.2. Les murs et toitures des bâtiments annexes (à l'exception des vérandas) et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.5.3. Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

11.5.4. Sont interdits les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

#### 11.6. Installations liées aux énergies renouvelables

11.6.1. Dans le cas d'installations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

11.6.2. Ces dispositifs seront implantés dans le plan de toiture et parallèles à celui-ci sans inclinaison et en harmonie avec les ouvertures de façades.

### **ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT**

---

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés bénéficiant chacun d'un accès sur le domaine public dans le cas de constructions accueillant plusieurs logements.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions ou logement individuel(le) : 2.
- Constructions ou logements collectifs(ives) : 2 places de 0 à 70 m<sup>2</sup> au-delà 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup>.
- Construction à usage de bureaux, services, commerces : 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.3. Pour toutes les constructions, en cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des voitures particulières, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 200 m de l'opération, les surfaces qui lui font défaut (éventuellement par l'obtention d'une concession à long terme dans des parcs de stationnement ouverts au public), et qui ne pourront, de ce fait, être comptabilisées pour une autre opération.

### **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

13.2. Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono spécifiques seront interdites.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

### **SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Lors d'une opération d'aménagement, d'une création de voirie, un aménagement de voirie ou de réseaux, la pose de fourreaux en attente devra être prévue.