

# Chapitre 1 : règlement de la zone UA

## Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UA - 1 occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en particulier :

- Les entrepôts non liés à l'activité commerciale ;
- Les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- L'aménagement de terrain de camping et de caravaning ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les installations et travaux divers, à l'exception des aires de stationnement autorisées sous condition,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage,
- Espaces paysagers à protéger : les espaces paysagers protégés répertoriés sur le plan de zonage sont inconstructibles.

### Article UA-2 occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les locaux destinés aux commerces, à l'artisanat ou à des bureaux, ne doivent pas dépasser une surface de plancher de 200 M<sup>2</sup>.
- Les boxes à chevaux ne sont autorisés que sur les îlots de propriétés supérieurs à 3.000 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Dans les secteurs UAa et UAb, les garages en sous-sol sont interdits.

-Secteur UA c : Il est réservé aux logements locatifs aidés, ainsi qu'aux équipements publics.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UA - 3 - accès et voirie**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les garages implantés à l'alignement n'auront en aucun cas leur accès directement sur la voie publique. Cet accès devra se faire à l'intérieur de la propriété.

#### **2- Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article UA - 4 – desserte par les réseaux**

#### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2 – Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines

sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

### **b) Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être, autant que possible, conservées sur les parcelles. Si cette disposition est impossible, les débits évacués vers les réseaux ne doivent pas être supérieurs à ceux d'un terrain naturel.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La continuité de la circulation des eaux de ruissellement devra être préservée par la mise en place de tout moyen approprié sur un linéaire donné.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Les zones d'aménagement nouveau devront restituer un débit de ruissellement égal au débit généré sur le terrain naturel notamment par l'emploi de techniques dites alternatives au ruissellement pluvial (infiltration, chaussée réservoir, bassin de stockage-restitution).

Les ruissellements devront être limités à 1,5 L/s/ha pour une pluie vicennale. Les rejets dans le milieu naturel en un point donné, ne pourront pas excéder 10 L/s.

### **3- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés sur les parcelles privées.

#### **Article UA -6- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1. En secteurs UAa et UAb, l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques doit être réalisée dans un souci de continuité des fronts bâtis au long des voies publiques. Les constructions sont implantées à l'alignement des voies publiques dans une limite de 25 m maximum de profondeur depuis l'alignement.

En cas d'extension d'une construction existante, l'implantation de l'extension pourra être la même que celui du bâtiment étendu ; dans le cas contraire, les extensions doivent s'implanter à l'alignement.

2. En UAc, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.

## **Article UA -7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. En secteurs UAa et UAb, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale aboutissant à la voie.

Les constructions, ou parties de constructions, qui ne sont pas édifiées en limite séparative latérale aboutissant à la voie doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de cette limite.

Cette distance est réduite, sans être inférieure à 2,50 m, pour les parties de constructions aveugles ou qui comportent de une à quatre ouvertures dont la surface est inférieure à 0,25 m<sup>2</sup>.

Les extensions peuvent s'implanter avec le même recul que le bâtiment étendu sans le dépasser.

Les annexes pourront s'implanter en limite séparative.

2. En UA c : les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

## **Article UA -8- implantation des constructions sur une même propriété**

Les bâtiments d'habitation non contigus édifiés sur le même îlot de propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance entre deux de ces bâtiments soit au moins égale à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes et le secteur UA c.

## **Article UA -9- emprise au sol**

1. En secteur UAa, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'îlot de propriété.

2. En secteur UAb, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25% de la superficie de l'îlot de propriété.

3. Il n'est pas fixé de règle pour le secteur UA c.

## **Article UA -10- hauteur maximale des constructions**

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

1 – La hauteur des constructions ne peut en aucun cas dépasser 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

Toutefois la hauteur au faîtage des bâtiments édifiés en limite séparative est fixée à 7

mètres maximum.

Les extensions sont autorisées à la même hauteur que le bâtiment prolongé.

La hauteur des annexes : garages..., non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur doit être inférieure à 5 mètres au faitage et 3 mètres à l'acrotère.

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

En UAc : la hauteur sera de 8 mètres maximum au faitage et 6 mètres à l'acrotère.

### **Article UA -11- aspect extérieur**

Sauf pour UA c, les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect extérieur des constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur UA c.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Une attention toute particulière doit être apportée aux maintiens des caractéristiques urbaines (implantation à l'alignement ou pignon sur rue) et à l'étude de la continuité du bâti le long des voies publiques du village, sur les points suivants :

- volumétrie générale et son rapport avec les mitoyens,
- nature et forme des percements,
- raccordement de la continuité bâtie du village,

Tout projet de réhabilitation devra s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, matériaux et coloris des façades.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

## **1 - Loi Paysage**

Eléments protégés au titre de l'article L 123-1-5- 7°

Pour les murs : ceux-ci devront en cas de travaux ou d'extension conserver un aspect identique, en utilisant en façade, la pierre d'origine : La création d'une ouverture de 3 mètres de large maximum est autorisée.

Pour les bâtiments remarquables : Ceux-ci ne peuvent pas être démolis et les travaux d'entretien et de restauration ne doivent pas dénaturer l'aspect architectural d'origine.

## **2 - Implantation**

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Adaptation des constructions au terrain naturel :

Les planchers bas de rez-de-chaussée sont autorisés à une cote maximum de 0,30m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

## **3 - Volumes, percements sur rue**

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région, les extensions pourront être en même matériaux que l'existant.

Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

## **4 - Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation et des annexes sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 60°.

Le faîtage sera parallèle à la longueur du bâtiment et sera obligatoirement à deux pentes ; les croupes et les toitures en pavillon sont interdites.

Les annexes peuvent avoir une pente et un degré de pente différent.

Des pentes de toitures spécifiques sont autorisées pour les toitures végétalisées, et les toitures équipées de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les toitures végétalisées selon les normes en vigueur.

Règle d'exception : Les extensions des toitures existantes pourront avoir le même degré que la toiture étendue.

Le faîtage sera parallèle à la longueur du bâtiment et sera obligatoirement à deux pentes. Cette règle ne concerne pas les annexes.

Les toitures (hors mis les toitures végétalisées, et les toitures équipées de panneaux solaires ou photovoltaïques) seront recouvertes en tuiles (terre cuite) ou en chaume ou en ardoises naturelles. Les extensions de toiture pourront être en même matériaux que l'existant.

Les couvertures en tôle sont interdites.

Les percements en toiture sont, en règle générale, des lucarnes (les lucarnes rampantes sont autorisées).

La largeur maximum d'une lucarne est de 1,2 m.

La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser le 1/3 du long pan.

Les règles qui précèdent pour les toitures ne concernent pas les équipements publics.

### **5 - Façades - Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades seront exécutées avec un traitement harmonieux. Il est interdit d'utiliser « bruts » les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses.... Le béton « brut » ne sera autorisé que de façon minoritaire et traité esthétiquement, notamment par des coffrages élaborés, pour être vu. Les matériaux « pastiches » sont interdits (fausses pierres ... etc.)

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits.

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles galvanisées et des bardages en tôle sont interdits.

### **6- Clôtures-**

Les clôtures devront figurer au dossier qui comportera leur dessin et leur description. Dans tous les cas, leur hauteur n'excédera pas 2 m.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les matériaux seront en harmonie avec les autres parties de bâtiment en prenant en compte l'image de la rue. Murs et murets en pierres des champs sont recommandés, haies libres ou taillées, matériaux naturels (bois).

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- de grilles,
- de murets, édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmontés ou non de grilles,
- de murs
- de grillages confortés de haies bocagères (cf annexe),

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

## **7- Annexes - abris de jardin**

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

## **8- Façades commerciales**

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

## **9- Rénovation / réhabilitation**

Dans le cas de rénovation, de réhabilitation ou d'extension, les travaux sur les constructions existantes devront être conformes aux prescriptions ci-dessus. Une priorité absolue doit être faite à la préservation du caractère du village : dans la mesure du possible, les travaux de rénovation ou de réhabilitation devront porter sur des réfections à l'identique.

## **10- Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

## **11 - Energies renouvelables**

Les installations permettant la fabrication d'énergie renouvelable et la récupération d'eaux de pluie sont autorisées : les panneaux solaires ou photovoltaïques, la géothermie, les pompes à chaleur, les toits végétalisés...

## **Article UA -12- stationnement**

### **1 - Principes**

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées (30 m<sup>2</sup> de surface de plancher) de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation initiale reste inchangée.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain, lui appartenant, situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les stationnements en sous-sol sont interdits.



## 2 – Nombre d’emplacements

- Pour les constructions à usage d’habitation, il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureau, il est créé une place de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements commerciaux : commerces : une surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher de l’établissement.
- Salles de spectacles et de réunion : Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d’accueil.
- Pour les établissements d’enseignement

Établissement du premier degré : 1 place de stationnement par classe

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En UA c : il est exigé une place minimum de stationnement par logement.

## 3 – Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l’exception de l’habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L’espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l’air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d’entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d’attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d’habitation collective : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu’à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux : l’espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce et d'activités : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

## **Article UA -13- espaces libres et plantations**

### **1- Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

### **2- Espaces plantés paysagés (Article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme)**

Les espaces plantés paysagés notés au plan participent fortement à la qualité paysagère de RAIZEUX. Il s'agit de parcs et jardins dans lesquels les boisements d'origine ont été « domestiqués », voire éclaircis et remplacés partiellement par des essences d'ornement. Le caractère de ces espaces à dominante plantée est à maintenir.

### **3- Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques. Les plantations d'essence locale devront assurer une transition harmonieuse avec les zones voisines en particulier une similitude avec la végétation existante des zones naturelles devra être recherchée.

A minima, en secteurs UAa et UAb, 50% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm. La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée ») à raison d'un arbre minimum pour 100m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Essences locales conseillées (cf. annexe 11) : érables champêtres, charmillles, cornouillers...

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur UA c.