

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

#### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'urbanisation ancienne du bourg. Le règlement y autorise les aménagements et les extensions et permet d'y intégrer des constructions nouvelles liées à l'habitat ou aux activités.

Elle est composée de trois secteurs : UAa et UAb qui diffèrent par l'implantation des bâtiments, et UAc qui est destiné aux activités de tourisme.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières et des locaux destinés à recevoir du public devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur. Les mesures devront être prises conformément aux dispositions de la loi N°92 1444 du 31 décembre 1992.

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

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

---

##### 1 - RAPPEL

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- *Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non soumises à conditions au titre de l'article 2, sont réputées admises sans condition.*

##### 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- L'installation de sièges d'exploitation, de bâtiments de transformation ou d'élevage liés à l'activité ou à l'industrie agricole, autres que ceux prévus à l'article UA2, ci-dessous,
- Les constructions légères, sans fondation, à usage d'habitation.
- Les opérations d'aménagement à destination d'activités.
- La création d'installations classées ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les terrains de camping et de caravanage au sens des articles R.111-41 à 46 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des R.111.31 et 32 du Code de l'Urbanisme
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Au titre des installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 (ancien) du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 1, ainsi que les dépôts de véhicules, de ferrailles, de matériaux ou de déchets.
- Les carrières.
- Le comblement des mares repérées sur les documents graphiques.

- Toute modification de la topographie du terrain naturel, non nécessaire à la création d'un plan d'eau ou à un projet de construction régulièrement autorisé.
- Les installations du type « éoliennes », même si elles présentent moins de 12 mètres de hauteur, cette condition ne s'appliquant pas dans les zones UA de Vernoy et de Courtoin.

## **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **1 - RAPPELS**

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (article R 421-13) à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à permis de construire ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17.

- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

### **2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES**

- Les constructions, occupations et utilisations du sol de toutes natures, sous réserve de conditions fixées au paragraphe 3 ci-après, et des interdictions énoncées à l'article 1, notamment :
  - les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier,
  - les constructions à destination d'équipements collectifs,
  - les constructions à destination de commerce et d'artisanat,
  - les constructions à destination de bureaux et de services.
  - les mises aux normes des exploitations agricoles existantes.

### **3 - TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement autorisé, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle destination soit conforme aux destinations des constructions admises dans la zone.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque construction. (Article R123-10-1 du code de l'urbanisme)

#### **Dans les secteurs UAa et UAb**

- Les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone, qu'elles ne génèrent aucune nuisance (bruits, rejets, odeurs), qu'elles s'implantent à proximité du bâtiment principal et que leur superficie soit au plus égale à 500 mètres carrés de SHON.
- Les constructions à usage artisanal si elles n'entraînent ni nuisance ni gêne pour le voisinage.
- Les constructions et installations agricoles ou assimilées, à condition qu'elles n'engendrent aucune nuisance supplémentaire pour le voisinage (comme par exemple celles destinées à abriter le bétail et les volailles, à stocker des produits fermentescibles ou des installations de séchage), s'il s'agit :
  - . dans le cas d'une exploitation existante ou ayant existé, d'une extension ou transformation réalisée sur la même unité foncière
  - . dans le cas de création, d'une activité parfaitement compatible avec le caractère résidentiel de la zone telle que horticulture, pisciculture,...
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles répondent aux besoins quotidiens des ménages et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les sous-sols s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie naturelle du terrain.
- Les garages en sous-sol sont autorisés sous réserve que la rampe d'accès au garage soit conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement.

#### **Dans le secteur UAc**

- Les constructions et installations ne sont admises que si elles sont liées aux activités de tourisme.

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

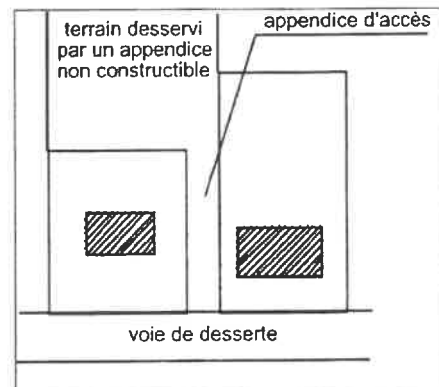
### ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIES

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les constructions doivent se desservir par une façade directe sur l'alignement, d'une largeur au moins égale à la construction qu'elle dessert, et à l'exclusion de tout appendice d'accès ou servitude aménagée sur fonds voisin, cette condition ne s'appliquant pas aux appendices existants à la date d'approbation du présent P.L.U.

Une servitude de passage, ni un "passage commun", ne peuvent constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible.



Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Un élargissement des voies de desserte pourra en tant que de besoin être obtenu en application des dispositions des articles L.332.6.1 - 2°, alinéa e et R.332.15 du Code de l'Urbanisme (cession gratuite des terrains dans la limite de 10 % de la superficie de la propriété).

#### VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des opérations d'ensemble, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les sentiers pédestres ou équestres figurant au plan doivent être conservés.

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

### **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.

### **ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

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 à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de prétraitement, en application des dispositions de l'article L 35.8 du Code de la santé publique.

### **ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou dans les caniveaux de la chaussée.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

Les garages en sous-sol sont autorisés sous réserve que la rampe d'accès au garage soit conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement.

### **ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que son affectation reste inchangée.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des opérations d'ensemble, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, les propriétés ne seront constructibles que si elles respectent les conditions posées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous sol.

En cas d'une division d'une propriété bâtie, les terrains créés ne seront constructibles que si tous les lots, y compris le lot bâti, répondent à ces caractéristiques. En cas de création de parcelles privatives sans division, les mêmes caractéristiques seront respectées pour chaque parcelle privative.

Dans le secteur UAb de Courtoin, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 mètres carrés pour être constructible.

Dans l'ensemble de la zone, les règles de superficie énoncées ci-dessus, ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux changements de destination et aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé ;
- à la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- sur une propriété bâtie ou non bâtie, aux annexes (garages, bûchers, abris de jardin ...) non affectées à l'habitation ou à l'activité, accolées ou non au bâtiment principal et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 25 m<sup>2</sup> par propriété.

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

### **Dans les secteurs UAa et UAb**

Les constructions principales doivent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement, et être comprises dans une bande de 35 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement.

Dans le cas de marge de recul inscrite au plan ou d'emplacement réservé pour élargissement de voirie, la bande constructible ci-dessus sera définie par rapport à ces limites.

Toutefois, si la construction s'inscrit, en continuité entre deux bâtiments déjà construits à l'alignement, ou en continuité avec l'un au moins de ces bâtiments, la construction à l'alignement est obligatoire. Cependant, un recul plus important sera autorisé si la continuité de l'alignement est assurée par un mur de clôture plein ou sur mur bahut.

En outre, dans le cas d'un bâtiment se présentant dans une perpendiculaire par rapport à l'alignement, il ne sera pas fait application de la limite des 35 mètres, à condition que la façade sur rue de la construction respecte un recul maximal de 20 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions annexes – accolées ou non à un bâtiment principal - qui ne sont pas affectées, ni à l'habitation, ni à une activité, et dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées sur toute la profondeur de la parcelle, dans sa partie classée en zone constructible.

### **Dans l'ensemble de la zone**

Le long de la RD 81, les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement figurant sur le document graphique, selon la légende.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- les constructions implantées le long des voies de desserte intérieures aux lotissements ou groupes d'habitation autorisés sur la base d'un plan de composition déterminant des zones de constructibilité ou des lignes d'implantation de façade obligatoire.
- les changements de destination et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé ;
- la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lesquels pourront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre.

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

#### **Dans le secteur UAa**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives aboutissant aux voies,
- soit en respectant un recul par rapport à une de ces limites, lorsque le bâtiment est parallèle à la voie,
- soit en respectant un recul par rapport à ces deux limites, lorsque le bâtiment est perpendiculaire à la voie.

En cas de recul, la marge à respecter sera celle définie ci-dessous. Par rapport aux autres limites, les constructions pourront y être implantée ou respecteront la marge de reculement définie ci-dessous.

#### **Dans les secteurs UAb et UAc**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant la marge de reculement définie ci-dessous.

#### **Marge de reculement**

La marge de reculement est ainsi définie : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve que la partie en extension respecte la règle ci-dessus.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lesquels pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre.

#### **Dans l'ensemble de la zone**

Lorsque la construction est implantée à l'alignement et en retrait par rapport à une au moins de ces limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'un mur en maçonnerie ou d'une haie vive, conformément aux prescriptions de l'article 11 ci-après.

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

La distance entre deux constructions qui ne se jouxtent pas et implantées sur un même terrain doit être au moins égale à trois mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimale :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée,
- la construction d'annexes non affectées à l'habitation ou à une activité exigeant un éclairage naturel.

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

L'emprise au sol des constructions de toutes natures ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain. Cette emprise est réduite à 30 % dans les zones d'un PPRI approuvé.

• Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux changements de destination et aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé ;
- à la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (telles que ventilation ou tête d'élévateur pour un bâtiment agricole) exclus.

La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 mètres au faitage. Pour une construction à usage agricole, la hauteur maximum est de 12 mètres.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,40 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction. Cette hauteur minimale est portée à 50 cm en zone d'aléa fort du PPR.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- les changements de destination et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite du C.O.S autorisé ;
- la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UA.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Rappels et application de l'article 11**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme concernant notamment l'architecture et l'aspect extérieur des constructions, reste applicable malgré les prescriptions du présent article.

Les prescriptions ci-après portent sur deux types d'opérations :



1°) Les constructions traditionnelles : l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.

2°) Les constructions neuves : les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.

## **2 - Les constructions traditionnelles**

*On considérera comme constructions traditionnelles le bâti ancien réalisé le plus généralement avant le milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, essentiellement exécuté en matériaux locaux et représentatif des dispositions typiques du terroir.*

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et leur unité d'ensemble.

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes pourra être refusée pour des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène. La démolition des murs de clôture traditionnels en maçonnerie ou grilles de fer sur murs-bahuts est interdite, sauf autorisation spéciale.

La modification des constructions anciennes ne doit pas être susceptible de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doit tenir compte des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades ou les toitures et des matériaux de constructions apparents ; ainsi :

### **a) Relativement aux volumes bâtis, sont interdits :**

- le remplacement d'un mur maçonné en pierre ou brique par une paroi établie suivant un système architectural étranger à la région (mur rideau, etc.),
- la création d'excroissances (balcons, bow-windows) qui ne seraient pas intégrées à la façade,
- la création de verrières ou vérandas fermées devant les façades principales dotées d'éléments architecturaux de qualité (parements décoratifs, bandeaux et sculptures en brique),
- la modification sensible de la pente des toitures ou de l'un des pans de toiture,
- la suppression des toitures traditionnelles au profit de toitures terrasses,
- la création de lucarnes de grande taille (à baies de dimensions supérieures à 0,70 mètre par 1,00 mètre),
- la création de tous ouvrages techniques qui ne s'inscriraient pas dans l'ensemble architectural (cheminées, ventilations, climatiseurs, etc.).

### **b) Relativement à la composition des façades, sont interdits :**

- la création de percements nouveaux en dehors de l'inscription dans la trame des baies existantes (alignement en vertical et en horizontal) sur les façades des maisons dont les baies sont ordonnancées,
- la création de baies nouvelles qui, par leurs dimensions ou leurs proportions, seraient susceptibles de dénaturer l'aspect de l'édifice, notamment les baies plus larges que hautes,
- les travaux visant à la suppression des moulures ou bandeaux décoratifs,

- la modification de menuiseries par des dispositions qui auraient pour effet de désassortir l'aspect d'ensemble des baies sur une façade ordonnancée.

**c) Relativement à l'aspect des matériaux, pourront être interdits :**

- le couvrement par des enduits ou de la peinture des maçonneries de brique ou de pierre de taille destinées à rester apparentes,
- le remplacement de tuiles plates de couvertures par d'autres types de couvrement ou des tuiles de dimension ou de nature sensiblement différentes,
- l'emploi d'enduits ou de peintures de couleurs vives ou blanc pur, en grande surface.

**Toutefois en cas de contraintes techniques mettant en péril l'édifice ou le rendant inutilisable, ou de projets susceptibles d'améliorer l'état existant, des adaptations aux paragraphes a, b et c pourront être retenues si elles s'inscrivent dans l'harmonie générale des constructions existantes ou avoisinantes.**

**d) Prescriptions diverses :**

Les murs de terre-cuite, les chaînages, entourages de baies, corniches, doivent être préservés en tenant compte des nuances de colorations et des effets de décor de la brique.

Les éléments en pierre de taille, bandeaux, entourages de baies, corniches doivent être préservés.

Les murs de moellons doivent être enduits à fleur de moellons (pour les façades de maisons d'habitation).

Les murs de moellons de dépendances et clôtures ou de pignon de maisons d'habitation, doivent être enduits ou être rejointoyés à fleur de moellons.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre sable clair, sans être ni gris, ni blanc pur, ni ocre. Les tonalités obtenues à partir de sable naturel et chaux aérienne sont conseillées.

Les couvertures doivent être réalisées, modifiées ou révisées suivant l'aspect initial de l'édifice, y compris en ce qui concerne les extensions et surélévations :

- tuiles plates,
- éventuellement réemploi de tuiles anciennes en chapeaux tuiles rondes ou faîtières à emboîtement.

L'aspect tuiles flamandes, tuiles mécaniques de Marseille est interdit sauf pour le remaniement d'édifices plus récents déjà pourvus de ces couvertures.

Les édifices recouverts d'ardoises pourront être restaurés suivant le matériau originel.  
L'entretien et les modifications concernant les clôtures doivent être réalisés en harmonie avec la construction existante.

L'édification de clôtures en complément d'une construction traditionnelle devra respecter les mêmes principes définis ci-dessus, et éventuellement s'inspirer des prescriptions applicables aux constructions neuves (cf chapitre 3 ci-après).

Les toits-terrasses sont autorisés mais limités à 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U, sur les constructions existantes.

### **3 - Les constructions neuves**

*Sont considérées comme constructions neuves : les constructions neuves de toute nature, les extensions et surélévations de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages. Elles doivent prendre en compte avec soin la topographie du terrain, sans mouvements de terre autres que ceux indispensables à l'adaptation au sol environnant.

#### **A cet effet, sont interdits :**

- les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),
- l'emploi en grande surface de couleurs vives ou du blanc pur, ou de matériaux métalliques en tons naturels brillants,
- la construction de clôtures fantaisistes.

#### **Prescriptions diverses :**

##### **a) Toitures :**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes seront à deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45° et ne comporteront aucun débord par porte-à-faux de charpentes sur le pignon.

Toutefois, les toitures à croupes sont admises si elles respectent les proportions de l'architecture traditionnelle locale.

L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes traditionnelles, soit par des ouvertures en pignon, soit par des baies de toiture contenues dans le plan des versants ; dans ce dernier cas, les châssis de toiture seront de petite dimension et de format rectangulaire, le plus grand côté étant dans le sens de la pente, sauf contraintes techniques liées à la structure de la charpente.

Les toits à quatre pentes, à l'exception des tourelles et clochetons, ne sont autorisés que si la croupe présente une pente au moins égale à 35° et si la longueur du faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction. Sauf dans le cas de tourelles et clochetons, l'égout des quatre versants doit obligatoirement être au même niveau.

Pour les bâtiments annexes, accolés ou non à une construction principale, une toiture à une seule pente de 20° minimum est admise s'ils présentent moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et moins de 3 mètres de hauteur totale par bâtiment distinct.

Pour les autres constructions de caractéristiques très différentes du bâti traditionnel, tels que les bâtiments à usage d'activités, les bâtiments publics, les constructions agricoles, une pente inférieure peut être admise avec un minimum de 7°.

Toutefois, les toits-terrasses, sont autorisés mais limités à 20% de l'emprise au sol à la date d'approbation du présent P.L.U, sur les constructions existantes comme sur les constructions neuves.

La ligne principale de longpan devra respecter soit la direction de l'alignement de la voie de desserte, soit celle d'une des limites séparatives de propriété, afin de s'harmoniser avec les volumes de combles des bâtiments proches.

Les toitures à pentes des constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile de terre cuite.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, d'autres matériaux sont admis à condition que leur couleur soit identique à celle des matériaux traditionnels.

#### **b) Percements de façades :**

Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle : Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage et des ouvertures en sous-sol.

Cependant, ces dispositions feront l'objet d'adaptations pour les vitrines commerciales et les garages.

#### **c) Parements extérieurs :**

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles, et seront choisies dans des tonalités proches de celles des bâtiments anciens, à l'exclusion du blanc pur et du blanc cassé.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.), ainsi que les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres, etc.) sont interdits.

#### **d) Clôtures :**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les portails seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou d'éléments obliques.

En bordure de voies, la clôture sera constituée :

- soit par un mur en brique de parement apparente, ou en pierre apparente ou toute autre maçonnerie recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Sa hauteur sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres, sauf exception justifiable par la topographie du terrain privatif,
- soit par un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum, surmonté d'une grille et (ou) doublé d'une haie, soit par une haie en doublement éventuel d'un grillage.

#### **4 - Dispositions diverses :**

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées (bow-windows, oriels), les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que ces constructions soient réalisées en surfaces vitrées ou métalliques, et que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel, mais pourront présenter l'aspect du bois.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale d'un mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour les clôtures sur rues, un retrait par rapport à l'alignement des voies pourra être imposé en application des articles L.332.6.1 (2°, alinéa e) et R.332.15 du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de tout bâtiment existant pourra être subordonné à des conditions particulières concernant le traitement de son aspect extérieur.

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé :

- en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural,
- s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine, dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- s'il s'agit de constructions utilisant les énergies renouvelables.

Ces deux dernières exceptions ne s'appliquant pas dans les zones UA de la commune de la Belliole.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

## **ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT**

---

### **1- Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

- Les garages en sous-sol sont autorisés sous réserve que la rampe d'accès au garage soit conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement.

### **2 - Nombre d'emplacements**

- Constructions à usage d'habitation collective

Il sera créé au moins une place de stationnement par logement, avec un minimum de deux places au-delà de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction.

Pour les aménagements de bâtiments existants, et dans le cas où les surfaces non construites sont insuffisantes, les places de stationnement seront comprises dans le volume construit existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement.

- Constructions à usage d'habitation individuelle

Pour les constructions neuves, il sera aménagé au moins deux places de stationnement à l'air libre par logement.

Au-delà de 120 m<sup>2</sup> de SHON par logement, une place de stationnement supplémentaire sera exigée.

Pour les aménagements de bâtiments existants, et dans le cas où les surfaces non construites sont insuffisantes, les places de stationnement seront comprises dans le volume construit existant à la date d'approbation du présent P.L.U.

Pour les logements financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être demandé qu'une seule place de stationnement. (*article L123-1-3 du code de l'urbanisme*).

- Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface, au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux, sera consacrée au stationnement.

Toutefois, et en cas de construction existante uniquement, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux n'excède pas 40 m<sup>2</sup> dans une même construction.

- Constructions à usage commercial

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface oeuvre hors nette de l'établissement.

Si cette surface excède 2000 m<sup>2</sup> de SHON, il sera imposé un nombre de places compris en 4 et 8 par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON, suivant la fréquentation prévue de l'établissement.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacle, de jeux, dancings ...

Il sera créé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, salles de spectacles, de jeux, de dancing, ...

- Hôpitaux, cliniques :

Il sera créé pour 100 lits, au moins 60 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parc propre à l'établissement.

- Etablissements d'enseignement :

Il sera créé au moins deux places de stationnement par classe pour les établissements du premier cycle.

Pour les établissements du second degré, le nombre est à 3 par classe.

L'établissement doit, en outre, comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

- Constructions à usage industriel ou artisanal :

Il sera créé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Constructions à usage d'entrepôts :

Il sera créé au moins une place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de SHON. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

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

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les arbres isolés ou plantations mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.

Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5.000 mètres carrés, 5 % de la surface sera traitée en espace commun hors voirie, engazonnée, paysagée ou planté.

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

#### ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) maximal est fixé à 0,60 dans l'ensemble des zones UA, en cas d'assainissement collectif, et à 0,30 en cas d'assainissement individuel comme dans la zone bleue des PPRI.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :
  - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
  - l'aménagement (avec ou sans changement de destination) d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, sans extension de son volume construit ;
  - la reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

- Dans l'ensemble de la zone :

Il sera fait application des dispositions de l'article L.123-1-1 ci-dessous, du code de l'urbanisme.

« Art. L. 123-1-1. - Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

« En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »