

## **ZONE UA**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

*Il s'agit du **centre ancien de Congénies** accueillant **de l'habitat très dense** ainsi que des **commerces et services**. Les bâtiments y sont construits en **ordre continu**. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.*

*Elle comprend un **secteur UAa** correspondant à l'extension Sud du centre ancien.*

*Une partie de la zone UA est concernée par le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la commune de Congénies approuvé le 17 juillet 2017. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques s'imposent en sus du présent règlement : se référer au PPRI joint en annexe n°11 du PLU.*

*Une partie de la zone UA est concernée par le risque inondation par ruissellement pluvial. Les règles à appliquer dans les zones concernées sont édictées dans le Titre 1 « Dispositions particulières applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial ».*

### **REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à destination forestière ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ;
- les carrières ;
- les Habitations Légères de Loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article UA2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les containers.

**Rappel :** Dans les secteurs concernés par la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions édictées dans le Titre 1 du présent règlement, est strictement interdite.

## **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises sous conditions, et sous réserve des dispositions du PPRI en zones inondables, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les opérations qui ont une Surface de Plancher destinée à l'habitation supérieure ou égale à 900m<sup>2</sup> doivent obligatoirement intégrer la réalisation d'au moins 25% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.
- En secteur UAa uniquement : les carports et abris voitures à condition de ne pas dépasser 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au niveau du terrain naturel et d'être ouvert sur au moins 75% de leur linéaire le long des voies et emprises publiques.

**Dans la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU :** les conditions particulières édictées en Titre 1 du présent règlement doivent être obligatoirement respectées.

## **REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un droit de passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

#### **Accès :**

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Le nombre d'accès sur la voie publique est limité à un par unité foncière initiale.

#### **Voirie :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

**Électricité et téléphone :**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

**Sécurité incendie :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

**ARTICLE UA 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les antennes relais sont interdites.

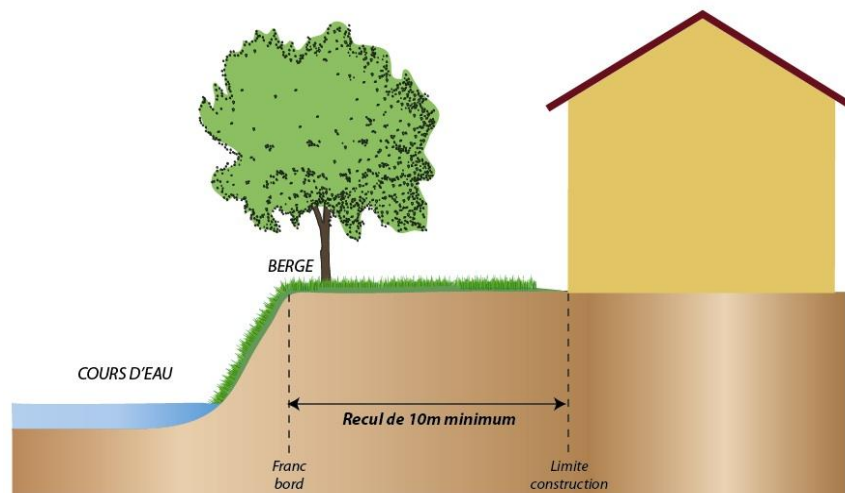
**REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES****ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions seront édifiées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

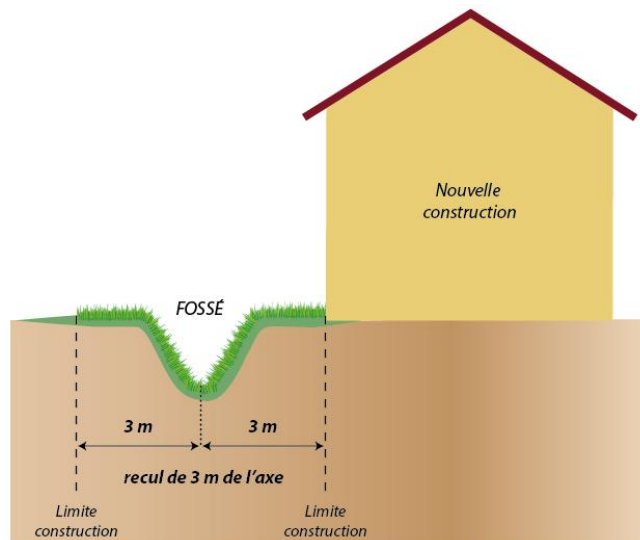
Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que les caractéristiques architecturales du bâtiment existant le justifient ;
- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment, la réalisation d'une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres du franc-bord des cours d'eau reportés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage).



Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres de l'axe des fossés.

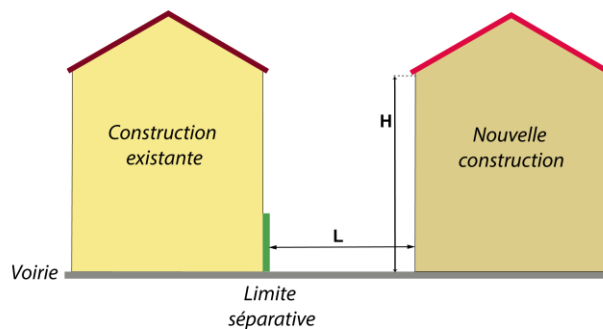


#### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter la continuité des façades sur les voies et les places et donc être édifiées d'une limite latérale à l'autre façade construites à l'alignement.

Une interruption de la continuité de ces façades peut être autorisée si les caractéristiques architecturales du bâtiment existant ou du bâti environnant justifient cette interruption et qu'il n'apparaît pas indispensable de recréer une nouvelle continuité. Dans ce cas, la construction doit s'implanter obligatoirement sur une limite séparative.

Dans le cas où le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, toute nouvelle construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative à condition qu'en tout point de la construction, la distance (L) soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$  avec minimum 3 mètres).



$$L = H/2 \text{ avec un minimum de } 3\text{m}$$

Les éoliennes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à trois fois leur hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel.

#### **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

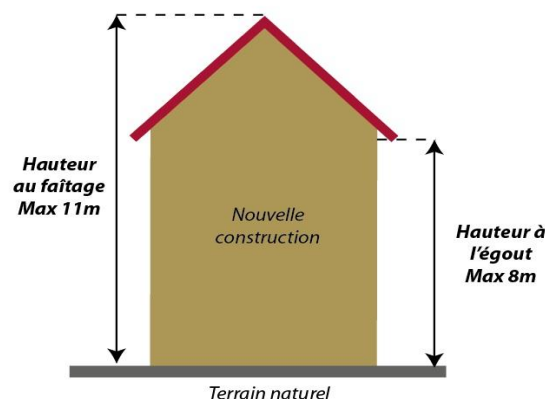
Non réglementé

#### **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8 mètres à l'égout de la couverture et à 11 mètres au faîtage. En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum autorisé, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.



Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les machineries d'ascenseur, cheminée, antennes,... Les éoliennes ne pourront quant à elles pas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur au faîtage de la construction.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique (Cf. article L421-6 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

### **Toitures :**

Les couvertures seront réalisées obligatoirement en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.

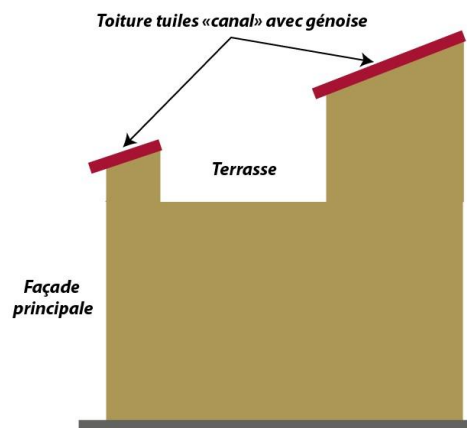
D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 25 et 32%.

Les toitures à une pente ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'élément de raccordement entre toits soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Dans tous les cas, elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale

L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.



Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur les toitures.

### **Couleurs et matériaux :**

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

**Clôtures :**

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

**Le long des cours d'eau et fossés :**

Les clôtures devront uniquement être constituées de grillages à maille large, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou édifiées sur un mur bahut de 40 cm maximum, afin d'assurer une transparence hydraulique.

**Bâtiments annexes :**

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

**Ouvrages en saillies :**

D'une manière générale, tous les équipements techniques de toute nature, doivent être intégrés aux volumes des constructions. Les accessoires "parasites" en façade sur rue ou sur cour, devenus inutiles (anciennes consoles EDF, conduits divers, câbles, ancienne descente, conduits de fumée et gaz brûlé, etc. ...) seront impérativement supprimés lors des opérations de ravalement ou de restauration.

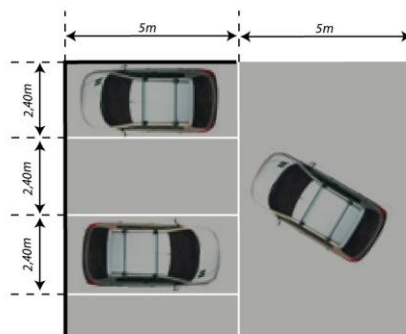
Toute pose de climatiseur ou d'alarme devra faire l'objet d'une demande d'autorisation et ne pourra en aucun cas être réalisée en façade ou en toiture. Ils devront être intégrés à la devanture en imposte derrière une claustra persiennée par exemple.

Les bouches des orifices situées en partie basse pleine des ouvrants de portes croisées et portes vitrées doivent être choisies parmi des modèles traditionnels dotés de grilles en fonte, bronze ou laiton, à motifs décoratifs ajourés. Pour les évacuations en façade des gaz brûlés, l'intégration des systèmes à "ventouse" de poêles ou chaudière à circuit étanche doit faire l'objet d'études particulières à soumettre pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT****Dispositions générales**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m<sup>2</sup> par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).



Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de Surface de Plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement de destination.

## **1. Stationnement des véhicules automobiles**

### ***Dispositions particulières***

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions destinées à l'habitat :**
  - o **En zone UA (excepté en secteur UAa) :** 1 place de stationnement par logement créé ;
  - o **En secteur UAa :** 2 places de stationnement par logement

*En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.*

- **pour les constructions destinées aux commerces et aux bureaux :** non réglementé.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre.

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

## **2. Stationnement des vélos**

Il est demandé que dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m<sup>2</sup> par logement ou par bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.

### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les alignements d'arbres et les arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservés en l'état. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme : tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des espaces verts et ou des aires de jeux ouverts au public doivent être créés à raison de 10% minimum de la superficie du terrain concerné.

### **ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**

Non réglementé.