

## ZONE UA

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-ville de la commune, ainsi qu'au cœur des hameaux de « *Le Grand Bourglioux* », « *Le Petit Bourglioux* », « *Chassors* » et « *Les Merpins* ».

Elle accueille à la fois des habitations, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Charente (*source : PPR*).

## ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité et/ou le caractère du voisinage.
- b) Les constructions nouvelles à usage :
  - industriel,
  - artisanal,
  - agricole.
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- d) Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ainsi que le stationnement de plus d'une caravane par unité foncière.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les antennes relais.
- h) Les panneaux solaires, en secteurs d'élément de patrimoine repérés au titre du L.123-1-5, 7°.
- i) L'extension, le changement d'aspect et de dimensions (façade et toiture) des éléments bâtis répertoriés au titre du L.123-1-5 7°.
- j) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les installations d'élimination de déchets,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.

De plus, sont interdits, dans les secteurs inondables définis au titre de l'article R.123-11-b représenté par les trames bleu clair et rouge clair, toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 2.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité située dans la zone et sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées.

Sous condition que les constructions existent déjà lors de l'entrée en vigueur du présent document, les installations classées pour la protection de l'environnement et les extensions ou aménagements destinés à la vocation artisanale, industrielle et agricole sont autorisés.

De plus, dans les **secteurs inondables définis au titre de l'article R123-11-b** représentés par une trame bleu clair, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions nouvelles, les aménagements et extensions par argumentation d'emprise, lorsque des motifs d'ordre technique rendent impossible la surélévation de l'existant, à l'exception des constructions ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent des personnes dont l'évacuation ou le relogement dans l'urgence est de nature à accroître les conséquences du risque (exemples d'activités non autorisées : hôpitaux, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite), à condition que la sous face du plancher bas se situe au-dessus de la cote de sécurité.
- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document, leurs aménagements (aménagements internes, traitement des façades et réfection des toitures notamment) et leur réparation sauf s'ils augmentent sensiblement les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation notable de la population exposée par création de logements supplémentaire ;
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. Si la construction n'est pas maintenue sur son emprise initiale, elle devra s'implanter sur une partie du terrain présentant une hauteur de submersion inférieure. Le plancher bas devra se situer au-dessus de la cote de sécurité.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, à conditions de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part.  
Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et que le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

L'installation de dispositifs d'assainissement de traitement individuel peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Par ailleurs :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux est soumise à autorisation du gestionnaire.

Tout rejet d'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés de routes départementales est interdit.

**Assainissement - Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

**Électricité et autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent être également.

**ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

URBAM, urbanistes qualifiées par l'OPQU – P. Blondiaux, paysagistes – GERE, écologues

U:\URBAM\SERVER\Agen\ut\Production\Modification\Simplifiée\PLU\Châteauneuf\_MS2\Pieces\Dossier\Règlement\Emr\_MS2\_AFFRO.doc

- L'aménagement de parc, de jardins, de stationnements collectifs, de terrains de sport ou de loisir, réalisés sans exhaussement dans la mesure où ces aménagements ne nuisent à l'écoulement ni au stockage des eaux, et à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable,
- Les travaux de voirie et d'infrastructures publiques lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre des réglementations en vigueur en matière d'infrastructure et les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour effet d'aggraver les conséquences du risque (éventuellement par la mise en œuvre de mesures compensatoires) ;
- La réalisation de passerelles à usage uniquement piétonnier nécessaires à la mise en œuvre d'un projet public sous réserve de la production d'une étude hydraulique fine, démontrant que le projet est globalement sans effet sur les conséquences du risque ;
- Les aménagements nécessaires à la réalisation de liaisons fluviales (quais, embarcadères, ...), à l'exclusion de toute construction, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent pas à l'écoulement, ni au stockage des eaux.

**ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**Accès**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m). Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

**Voirie**

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

| Largeur minimale de chaussée | Largeur minimale de plate-forme |
|------------------------------|---------------------------------|
| 5 m                          | 6,50 m                          |

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

**ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

**Assainissement - Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Dispositions générales :

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

- a) Lorsque la construction est édifée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- b) Dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin, ...).
- c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

#### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas de l'ordre semi-continu, 3 m minimum par rapport à la limite séparative.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions sont autorisées à condition que le projet respecte la marge de recul observée par l'existant et à condition qu'aucune autre possibilité n'existe sur la parcelle.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

##### Définition :

*Pour les constructions édifées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir, sauf indication différente.*

*Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel, sauf indication différente.*

Aucun point d'une construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne pourra être à plus de 3,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel. Cependant, cette hauteur maximale est limitée à **4 m au faitage ou à l'acrotère**, pour les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardins, implantées en limite séparative.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions édifées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **9 m (R+2)**.

La réhabilitation, l'extension et la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. et ne respectant pas les prescriptions de celui-ci sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **Intégration de la construction dans son environnement**

L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain qui ne seraient pas justifiés par l'intégration paysagère du projet.

##### **Toitures**

La pente des toitures doit être entre 25% et 35%, sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie renouvelable ou à la production d'eau chaude d'origine solaire.

La pente de toiture des annexes doit être la même que celle de la construction principale.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception des toitures terrasses (partielles ou non), notamment végétalisées, qui sont autorisées. Cependant, les toitures mono-pentes sont autorisées dès lors :

URBAM, urbanistes qualifiées par l'OPQU – P. Blondiaux, paysagistes – GERE, écologues

URBAMSERVER\Agence\Urbanisme\Production\ModificationSimplifiee\PLU\Chateaufneuf\_MS2\Pieces\DossierReglement\Corr\_MS2\_APPRO.doc

- qu'elles s'appuient sur une construction existante, pour les constructions à usage d'annexes,
- qu'elles prolongent une toiture existante, dans le cadre de l'extension d'une construction existante.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect tuile rouge et/ou ardoise, à l'exception des vérandas dès lors que leur intégration dans le paysage urbain ne dénature pas l'environnement.  
L'aspect tôle ondulée et fibre-ciment est interdit.

### **Ouvertures**

Le rythme des ouvertures doit respecter celui des bâtiments de référence situés dans la zone.

### **Menuiseries**

La teinte des menuiseries devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.

### **Façade**

La teinte des façades devra s'inspirer du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en Mairie.

### **Aspect extérieur**

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages métalliques,
- pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.

### **Éléments particuliers de façades**

En façade sur voies publiques et privées, les colonnades sont interdites.  
Les coffres de volets roulants sur façade sont interdits.

### **Équipements techniques privés**

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

Toutefois l'ensemble des règles évoquées ci-dessus ne s'applique pas à une construction à vocation d'annexe, de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dès lors qu'elle est en harmonie avec la construction principale à laquelle elle se raccorde, qu'elle ne présente pas un aspect tôle ondulée et que sa teinte s'inspire du nuancier des couleurs (RAL) autorisées, consultable en mairie.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives d'essences locales, grilles ou grillages,
- soit par un mur plein de même couleur que le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas 2 m.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des murs de clôture est autorisée.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Toute suppression de végétaux inclus dans les secteurs d'éléments paysagers et de petit patrimoine reconnus au titre de l'article L.123-1-5 7° est à proscrire, ou à défaut, doit être remplacée par un élément équivalent au même emplacement.

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucun Coefficient d'Occupation des Sols n'est imposé.

