

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

### Caractère dominant de la zone

La zone Ua est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances.

La zone Ua correspond au bâti ancien dans les bourgs de Beychac et de Cailleau caractérisé par un bâti dense, en ordre continu ou semi-continu, le plus souvent à l'alignement des voies.

### **Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

1. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
2. Les constructions destinées à l'industrie.
3. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
6. Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.

## **Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Les constructions agricoles à condition qu'elles soient liées à une exploitation existante et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

## **Article Ua 3 – Accès et voiries**

---

### **Accès - Définition**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée,
- **les bandes d'accès ou les servitudes de passage** desservant un terrain enclavé.

### **Conditions d'accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
6. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

### **Voirie - définition**

Sont considérées comme voie, les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

### **Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.

4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

#### **Article Ua 4 – Desserte par les réseaux**

---

##### **Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

##### **Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

##### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

#### **Article Ua 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Non réglementé.

## **Article Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
2. Les saillies sur façade surplombant le domaine public ou la marge de recul sont interdites.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

## **Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**Dispositions particulières**

1/ Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

2/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

**Article Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

**Article Ua 9 – Emprise au sol**

---

**Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

**Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

**Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

## **Article Ua 10 – Hauteur des constructions**

---

### **Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc.

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture, est fixée à 7 m. Pour les constructions accessoires d'une habitation (annexes non accolées), la hauteur maximale mesurée au faîtage de la toiture est fixée à 4,50 m.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article Ua 11 – Aspect extérieur des constructions**

---

### **A. Formes/Volumes des constructions**

A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

### **B. Aspect des constructions**

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

B.4 La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des baies.

## C. Toitures des constructions

C.1 Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

C.2 Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes ou pour les dépendances d'une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup>.

C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (Exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée...),
- soit à un élément de liaison de l'existant (volume de surface limitée),
- soit à la réalisation d'une toiture végétalisée.

C.4 La couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

## D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre ;
- soit d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Des clôtures bois pourront être admises lorsqu'elles se situent en prolongement d'un bâtiment recouvert d'un bardage bois.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 m. Toutefois, dans la marge de recul imposée aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques, la hauteur maximale de la clôture est ramenée à 1,60 m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

### **Article Ua 12 – Stationnement des véhicules**

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.

3/ L'article 5 du Titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupations et utilisations du sol admises.

### **Article Ua 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés**

Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

Les opérations de constructions et d'aménagement de cinq (5) logements ou plus devront comprendre des aires de jeux et espaces verts permettant la rencontre et le jeu en commun des enfants. Ces surfaces sont égales à dix pour cent (10 %) au moins de la surface totale du terrain.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 15% de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

Les plantations réalisées seront préférentiellement composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

Les essences locales à privilégier pour la réalisation des plantations sont notamment :

- Arbres : chêne pédonculé, châtaignier, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime
- Arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun

---

**Article Ua 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)**

---

Non réglementé.

**Article Ua 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

**Article Ua 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.