

## Dispositions applicables à la zone Ua

---

« La zone **Ua** englobe les espaces de tissu bâti ancien rural mixte ou bâti originel. La zone **Ua1** concerne l'aménagement urbain de Rosières (extraits du rapport de présentation) ».

### I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

##### **1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

- Dans l'ensemble de la zone Ua secteurs compris, sont interdits :
  - Les commerces de gros,
  - Les constructions destinées à l'industrie,
  - Les entrepôts,
  - Les campings et les caravanings,
  - Les habitations légères ou de loisirs,
  - Les dépôts de toute nature, le stockage de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération, de véhicules hors d'usage, « voitures épaves » et les casses de véhicules ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant sur le point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.
  - Le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
  - La démolition des bâtiments indiqués à conserver.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement.

##### **1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

- Dans l'ensemble de la zone Ua secteurs compris (Ua1), sont autorisés sous conditions :
  - Les extensions, constructions et installations d'exploitations agricoles et forestières, à condition :
    - Qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
    - Que l'extension, soit limitée à 30% maximum de l'emprise existante à la date d'approbation du PLUi.
  - Dans le but d'adapter les bâtiments à leurs fonctions nouvelles, les modifications mineures des percements des bâtiments, la démolition de certaines constructions ou parties de constructions pourra se faire suivant l'avis des Bâtiments de France (ABF) dans des circonstances exceptionnelles, parmi lesquelles : - bâtiments en rupture architecturale ou urbaine avec leur contexte, par exemple - constructions de faible intérêt patrimonial dont le niveau de vétusté et/ou de dégradation ne permet pas une réhabilitation dans des conditions techniques et financières raisonnables eu égard à leur qualité architecturale.

## Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines

## II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

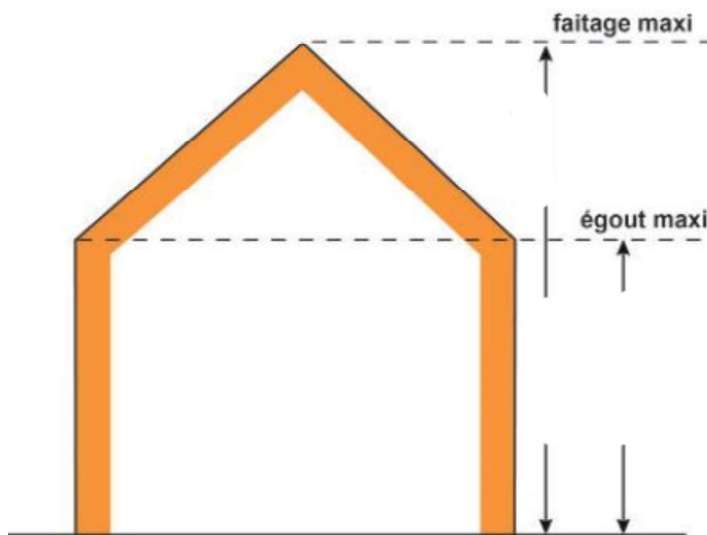
### Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### 3.1 Emprise au sol des constructions

Non règlementée

#### 3.2 Hauteur des constructions



##### 3.2.1 Dispositions générales

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

Dans la zone Ua, hors secteurs Ua1

- La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 8 m à l'égout du toit  
La reconstruction à l'identique suite à un sinistre de bâtiments existants ayant une hauteur initiale supérieure à la hauteur maximum prévue est autorisée sans que la hauteur initiale soit dépassée.
- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 m au faitage ou au point le plus haut.
- La hauteur à l'égout du toit n'est pas réglementée pour les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire.

Dans le seul secteur Ua1

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit

- La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,5 m au faîtage ou au point le plus haut.

Toutefois la reconstruction à l'identique de bâtiments existants ayant une hauteur initiale supérieure à la hauteur maximum prévue est autorisée.

### 3.2.2 Dispositions particulières

Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

#### Cas des constructions existantes légalement implantées qui ne respectent pas les dispositions du règlement :

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- - La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

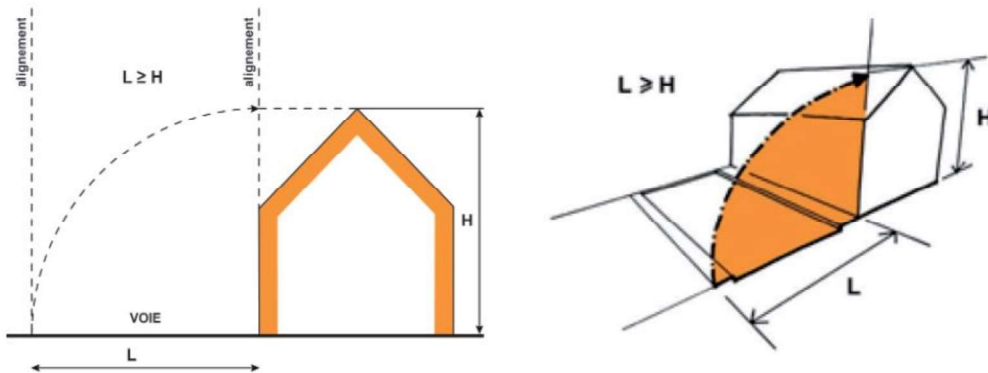
## 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

### 3.3.1 Dispositions générales

#### Dans la zone Ua, secteurs Ua1 compris

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimum de 5m de la voie. Toutefois dans le cas d'une extension, la distance pourra être moindre pour respecter l'implantation existante.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées sous condition :



La distance (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (H), soit  $L \geq h$  avec un minimum de retrait de 3m par rapport aux voies.

#### Dans le seul secteur Ua1

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte les particularités de parcelles, d'implantation des constructions voisines.

En fonction de l'implantation des bâtiments voisins, les constructions devront :

- soit s'implanter à l'alignement,

- soit chercher à s'implanter dans le prolongement des constructions voisines et conserver les caractères architecturaux anciens et urbains propres à la cité de Rosières.

### 3.3.2 Dispositions particulières

#### Cas des constructions existantes légalement implantées qui ne respectent pas les dispositions du règlement

Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

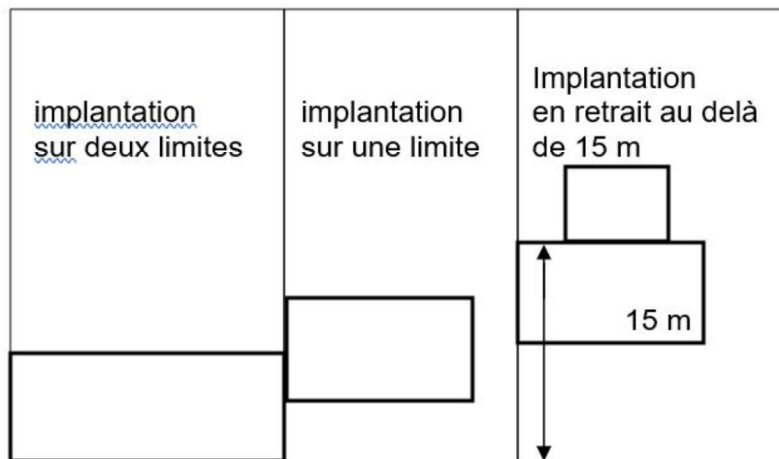
L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### Cas des constructions en second rideaux

Une implantation différente de celle autorisée à l'article 3.3.1 est admise :

- lorsque le terrain n'a que son accès comme façade sur voirie,
- ou lorsque sur le terrain, une construction implantée à l'alignement est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

### 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



(Schéma indicatif)

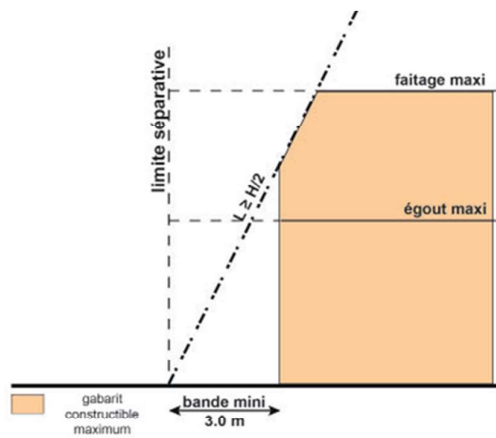
#### 3.4.1 Dispositions générales

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur en pignon est mesurée à l'égout du toit.

##### Dans la zone Ua, hors secteurs Ua1

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (L) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui 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 3m (soit  $L \geq h/2$ , min 3m).

Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

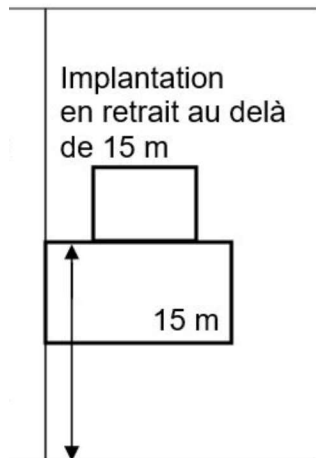


### Dans le seul secteur Ua1

Dans une bande de 15m de profondeur, à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

- - Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.
- - Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (L) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire 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 3m, soit  $L \geq h/2$ , min 3m).

Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...



### Au-delà de la bande des 15m

- Les constructions doivent être implantées en retrait.
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative : pour tout point du bâtiment, la distance (d) (L) comptée horizontalement au point de la limite parcellaire 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 3m (soit  $L \geq h/2$ , min 3m).

Cette règle ne s'applique pas pour des éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que garde-corps, lucarne...

Une implantation sur les limites séparatives est toutefois autorisée, à l'une des conditions suivantes :

- que la hauteur n'excède pas 3,5m, à l'exception des seules toitures d'une pente maximale de 45°, et dont le Faitage n'est pas adosse à la limite séparative ;

- ou qu'il existe une construction ou un mur édifié en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible en limite séparative, dans la limite de la hauteur de l'immeuble ou du mur préexistant.

### **3.4.2 Dispositions particulières**

#### Cas des annexes

- L'implantation des constructions annexes doit respecter l'article 3.4.1.

#### Cas des piscines

- Les bassins de piscine couverte ou non couverte doivent être implantés en respectant une marge de reculement de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.

#### Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

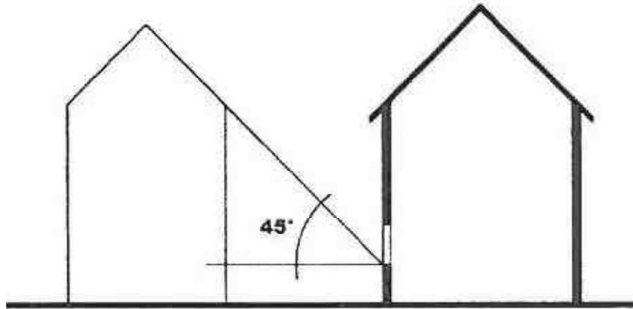
#### Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

### **3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### **3.5.1 Dispositions générales**

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



- La distance (d) comptée horizontalement, entre les constructions non contiguës, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 2m (soit  $d \geq h/2$ , min 2m).

- La distance entre les façades d'une construction principale et d'une annexe, ou de deux annexes ne doit pas être inférieure à 2 m.

#### **3.5.2 Dispositions particulières**

##### Cas d'opérations groupées

- La distance entre deux constructions à usage d'habitation n'est pas réglementée.

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

## **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### **4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures**

#### ▪ Façades

##### *Rénovation, aménagement du bâti ancien :*

La réhabilitation du bâti ancien doit être réalisée dans le respect des caractéristiques locales, de l'authenticité, de la sobriété et de l'architecture originelle.

Le percement de baies et d'ouvertures dans des bâtiments existants, ainsi que leur suppression sont autorisés à condition que ces modifications soient en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion de baies existantes.

Les extensions et les annexes devront présenter une cohérence d'aspect par le choix de la volumétrie, des matériaux et des couleurs avec la construction principale.

Les matériaux bruts devront être accommodés d'une vêtue.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées...) est interdit sur toutes les façades.

*Constructions nouvelles, annexes :*

Les constructions nouvelles, les extensions doivent respecter les typologies du bâti rural ancien et les caractéristiques de l'architecture locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...) Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Cette disposition n'exclue pas la possibilité de choix architecturaux contemporains affirmés de qualité ou le recours à des matériaux ou à des techniques alternatives découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Dans le seul secteur Ua1 :

Des modifications de l'aspect pourront être autorisées pour permettre l'adaptation des bâtiments à leurs nouvelles fonctions et aux conditions d'habitabilité contemporaines. Le traitement des façades doit être homogène sur les habitations mitoyennes.

*Constructions nouvelles, annexes :*

Les constructions nouvelles, les extensions doivent respecter les typologies du plan originel et les caractéristiques de l'architecture locale (volume, pente de toit, proportion des ouvertures, traitement et coloration des façades...) Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Cette disposition n'exclue pas la possibilité de choix architecturaux contemporains affirmés de qualité ou le recours à des matériaux ou à des techniques alternatives découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

▪ Toitures

*Rénovation, aménagement du bâti ancien, constructions nouvelles et annexes :*

- Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant sur la partie visible du domaine public.

- Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

- Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70% (35°)

- Les toitures en tôle ondulée ou en matière plastique sont interdites.

- Les toitures-terrasses ou toitures plates peuvent être autorisées pour les constructions nouvelles d'architecture contemporaine, pour des aspects architecturaux, pour tous types de bâtiments, à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30% de la surface totale des toitures de l'ensemble construit. Elles seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comporteront une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

- Les toitures des annexes (abris de jardin, garages, pergolas, vérandas...) peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Dans le seul secteur Ua1 :

*Rénovation, aménagement du bâti ancien, constructions nouvelles et annexes :*

- Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.



- Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.
  - Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants.
  - Souches de cheminées en briques apparentes et mitrons en terre cuite.
- Clôtures  
 Une délimitation claire entre le domaine public de voirie et l'espace privé sera privilégiée.  
*Pour les clôtures sur le domaine public :*  
 La hauteur est mesurée à partir du domaine public.
- Les clôtures et portails doivent être aussi sobres que possible en tenant compte de l'environnement existant :
- Les clôtures sur voirie peuvent être constituées de murs, murs bahuts surmontés de grilles simples ou d'éléments en bois, PVC ou tout dispositif ajouré, grillage. Sont interdits les panneaux de bois et les éléments rapportés (de type bâches, brandes, canisses, haies artificielles...). La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,50 m.
- Dans leur partie visible les clôtures devront être traitées (enduit et teinte) comme le reste de l'habitation.
- Pour les clôtures implantées en limite séparative :* la hauteur est mesurée à l'intérieur du terrain du demandeur.
- Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées de murs, grillages : La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m.
- Les clôtures édifiées en limite séparative devront être traitées sur leurs deux faces

Les travaux sur les clôtures de plus de 2m de hauteur, existantes à la date d'approbation du PLU, sont autorisés.

#### Dans le seul secteur Ua1

Les clôtures sur rue devront être impérativement constituées selon une ou plusieurs dispositions suivantes :

- Clôture végétale
- Grille ou d'un grillage pouvant être opacifié par un rideau végétal ou un festonnage en métal
- Muret enduit n'excédant pas 1,20 m de hauteur

Soubassement enduit ne pouvant excéder le tiers de la hauteur, surmonté d'un dispositif à claires-voies, de type grille ou grillage.

- Clôtures de hauteur inférieure à 1,80m et non occultante
- Portillon métallique ou en bois, à barreaudage, de même hauteur que les clôtures
- Clôtures doublées ou non d'une haie mixte.

## **Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### Dans l'ensemble de la zone

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces majoritairement locales, non invasives et limitant les

besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, limitation de la pollution atmosphérique).

Une liste de végétaux est jointe en Annexe (4) pour accompagner les porteurs de projet publics et privés dans le choix des végétaux qu'ils envisagent de planter.

- Sauf en cas d'impossibilité technique avérée, les constructions doivent être implantées de manière à conserver les arbres existants.

- Sauf en cas d'impossibilité technique avérée, les surfaces traitées en espaces verts de pleine terre doivent être végétalisées.

- Les aires de stationnements de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fige pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

## **Article 6 : stationnement**

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

### ***6.1 Modalités d'application des normes de stationnement***

#### **6.1.1 Conditions de réalisation**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, si réalisable compte tenu du tissu urbain ou de la morphologie de la parcelle.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits emplacements.

### ***6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés***

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement et 1m<sup>2</sup> affecté au stationnement des 2 roues par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisés.

- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher.

- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- De 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher à 500 m<sup>2</sup> de surface, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface.

## **III) Equipement et réseaux**

### **Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

### **Article 8 : Desserte par les réseaux**

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

## Synthèse des dispositions de la zone Ua

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition(s)
<b>Habitation</b>			
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>Commerces et activités de service</b>			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique	X	Camping, caravanning	
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacle			X
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public			X
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			X