

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISABLES

### TITRE II - CHAPITRE 1

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ET AU SECTEUR UAac

##### Caractère de la zone UA :

La zone UA concerne le centre ancien du village caractérisé par l'échelle des habitations, la trame de la voirie, l'orientation et la morphologie du bâti. Cette zone a vocation à conserver cette valeur patrimoniale. Les projets de construction qui ne correspondent pas strictement à ce patrimoine tant par leur aspect, leur dimension que par leur implantation ne sont pas autorisés à la construction.

##### Caractère du secteur UAac :

Le secteur UAac correspond à la zone bâtie du château de Rosay-sur-Lieure. Les dispositions réglementaires qui lui sont propres permettent de la transformer afin d'y implanter des activités qui garantissent la préservation du patrimoine. Une partie du secteur se situe en zone inondable.

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

#### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.
- 1.4 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.
- 1.5 - L'entreposage de véhicule non roulant.
- 1.6 - L'extension ou la substitution d'habitat ancien existant qui ne soit pas dans le gabarit et l'aspect de cet existant.
- 1.7 - Toute installation ou construction en zone inondable qui peut constituer un obstacle à l'écoulement naturel des eaux en cas de crue de la Lieure.
- 1.8 - Les remblais et les sous-sols en zone inondable

#### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1 - Rappels :
  - 2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
  - 2.1.2 - Les démolitions de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation, au titre de l'article R421-26 du Code de l'Urbanisme.

- 2.1.3 - La modification et la destruction des arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés au plan annexe du règlement (confer annexe 2.OA3), sont soumises à déclaration préalable.
- 2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :
- 2.2.1 - Toutes constructions, exceptées les installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration telles que décrites aux articles L512.1 et L512.8 du Code de l'Environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la santé, l'environnement urbain existant et à venir et qu'elles respectent la trame, les implantations et l'aspect du bâti de la zone.
- 2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent strictement à la zone. Les règles UA3 à UA5, UA7 à UA10 et UA11.2 pourront ne pas leur être appliquées. Les autres articles restent opposables, notamment les articles UA6.1 et UA11.1.
- 2.2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles UA6, UA7, UA8, UA9, UA10, UA11.2 et UA12 peuvent ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Les autres articles restent opposables, notamment l'article UA11.1.
- 2.2.4 - En zone inondable :
- Les extensions limitées des constructions existantes peuvent être autorisées, sous réserve que le niveau bas du plancher soit implanté au minimum 0,20 m au-dessus de la cote de la plus importante crue connue de la Lieure, et que rien ne gêne le libre écoulement des eaux en cas de crue.
  - Les exhaussements de sols effectués pour la réalisation d'infrastructures publiques de transport des personnes et des biens à condition que les dispositions nécessaires au libre écoulement des eaux aient été mises en place (busage ou autre procédé).
- 2.3 - Marnières dont la présence est certaine :
- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

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

### ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.1 - Accès :

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.  
Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.  
Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.

- Hors agglomération, il ne pourra être créé de nouveaux accès directs aux routes départementales n°321 et n°169.

### 3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus de une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres (confer annexe 2.0A2).
- Dès lors que plus de une habitation sont desservies par une même voie d'accès, publique ou privée, celle-ci doit présenter une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres (confer annexe 2.0A2). Dans le cas contraire, toute construction supplémentaire est interdite.
- Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé, au même titre que l'ensemble des voiries de la commune.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour toute création de nouvelles voiries, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

### 4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

### 4.2 - Assainissement :

#### 4.2.1 - Eaux usées

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la Commune et la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2 - Eaux Pluviales

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la Commune et la réglementation en vigueur.

En règle générale, chaque construction doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété. Les réservoirs d'eau pluviale sont fortement recommandés au titre du Développement Durable.

## ARTICLE UA 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6.1 - Implantation des constructions nouvelles dans la zone UA****6.1.1 - Implantation des bâtiments principaux**

Les bâtiments principaux des constructions nouvelles peuvent être implantés en limite de voie publique ou en recul par rapport à la voie publique, dès lors qu'ils respectent le mode d'implantation du site (adossement au Nord) et que tous les éléments des constructions soient implantés à moins de 10 mètres de la limite de la voie publique (confer annexe 2.0A2).

**6.1.2 - Implantation des constructions annexes et des extensions**

Les constructions annexes et les extensions des constructions peuvent être implantées en limite de voie publique ou en recul par rapport à la voie publique.

**6.2 - Implantation des constructions nouvelles dans le secteur UAac**

- Soit en limite de voie publique
- Soit en retrait par rapport à la voie publique.

**6.3 - Les nouveaux accès (portails,..) doivent être implantés à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'assiette de la voie publique, pour permettre l'arrêt d'au moins un véhicule en dehors de celle-ci (confer annexe 2.0A2).****ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.1 - Implantation des constructions dans la zone UA :****7.1.1 - Les bâtiments principaux des constructions nouvelles peuvent être implantées (confer annexe 2.0A2) :**

- Soit en limite séparative avec une hauteur à la gouttière inférieure à 3,5 mètres
- Soit en retrait à plus de 1,80 m de distance par rapport à la limite séparative, dès lors que la distance est au moins équivalente à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction (selon la règle  $d=h/2$ ,  $d$ = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative), que le mode d'implantation du site (adossement au Nord) est respecté et que tous les éléments des constructions sont implantés à moins de 10 mètres de la limite séparative (confer annexe 2.0A2).

**7.1.2 - Les constructions annexes et extensions peuvent être implantées (confer annexe 2.0A2) :**

- Soit en limite séparative avec une hauteur à la gouttière inférieure à 3,5 mètres
- Soit en retrait à plus de 1,80 m de distance par rapport à la limite séparative, dès lors que la distance est au moins équivalente à la moitié de la hauteur de la nouvelle construction. Selon la règle  $d=h/2$  ( $d$ = distance depuis l'aplomb du point le plus débordant de la construction à l'aplomb de la limite séparative).
- Ou, dans le cas d'une extension nouvelle de construction existante située à moins de  $d=h/2$ , selon une distance minimale équivalente à celle de tout point de la construction existante au point de la limite séparative.

**7.2 - Implantation des constructions en secteur UAac :**

- Soit en limite séparative.
- Soit en retrait par rapport à la limite séparative.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- Sans prescription particulière -

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30% de la surface non bâtie de la propriété. Pour les équipements publics, l'emprise au sol pourra être portée à une emprise maximale de 50% par rapport à la superficie non bâtie de la propriété.
- Pour les reconstructions en cas de sinistre, l'emprise au sol pourra être identique à celle de la construction pré existante, dès lors que les dispositions de l'article UA 11 sont respectées.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1 - Constructions nouvelles dans la zone UA :  
La hauteur hors tout des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- 10.2 - Constructions nouvelles dans le secteur UAac :  
La hauteur hors tout des constructions nouvelles ne peut excéder la hauteur des constructions avoisinantes dans le secteur UAac.
- 10.3 - Extensions et réhabilitation des constructions existantes supérieures à ces cotes dans la zone UA et le secteur UAac :  
La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à ces cotes, peut être autorisée dans la mesure où les dispositions de l'article UA11 sont respectées et que la hauteur hors tout des extensions n'excède pas la hauteur maximale de la construction existante.
- 10.4 - Annexes à l'habitation :  
La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. doit être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES**

- 11.1 - Intégration de la construction dans le site :
  - 11.1.1- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
  - 11.1.2- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au code de l'Urbanisme.

- 11.1.3- Les affouillements et les remblaiements afférents aux constructions nouvelles, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 30 centimètres en plus ou 30 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.
- 11.1.4- Les garages en sous-sol ne sont pas autorisés. Les caves en sous-sol doivent être accessibles depuis l'intérieur des constructions.
- 11.1.5- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.6- Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades visibles de la voie publique.
- 11.1.7- En zone inondable : Les sous-sols, digues et remblais sont interdits.

## 11.2 - Aspect extérieur des constructions :

### 11.2.1- Revêtement des murs extérieurs :

- Constructions nouvelles de plus de 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales de teinte et d'aspect identiques à celles du pays
- de structures apparentes de bois et de terre.
- d'appareillage de briques rouges du pays ou de teinte identique à celles du pays, non flammées
- d'enduits hydrauliques de finition talochée de teintes choisies dans les références RAL 1013, RAL 1014 ou RAL1015.
- de matériaux verriers
- d'essentages ou vêtements d'ardoises, de clins bois qui peuvent être lasurés ou peints.
- de zinc et cuivre
- de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en œuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
- les surfaces transparentes ou translucides des nouvelles constructions visibles, de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers, ou de matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux produits verriers.
- Dans le secteur UAac, les matériaux de revêtement seront choisis parmi les matériaux utilisés sur les bâtiments existants anciens ou parmi des matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux utilisés sur les bâtiments existants anciens. Les modifications (extension, ouvertures, condamnation d'ouvertures, ...) doivent respecter l'architecture des bâtiments existants dans les termes de l'article 11.1.1 et 11.1.2.

- Constructions nouvelles de 20 m<sup>2</sup> ou moins de 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. :

Les matériaux de construction des bâtiments de 20 m<sup>2</sup> ou moins de 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

### 11.2.2- Couvertures :

- Couvertures des constructions nouvelles :
  - Formes autorisées (confer annexe 2.0A2) :
    - o à une ou plusieurs pentes, sous réserve :

- que la pente soit inférieure ou égale à 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux.
- et de la réalisation d'un débord de toiture supérieur ou égal à 25 cm sur toutes les faces de la construction.
- en terrasse végétalisée, à moins de 3 mètres du sol
- en terrasse accessible, à moins de 3 mètres du sol
- de forme libre, sous réserve que l'article UA11.1.1 soit respecté.
- Matériaux autorisés des couvertures à pentes :
  - en ardoises naturelles,
  - en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 55 tuiles par mètre carré)
  - en zinc, cuivre, non brillants
  - en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus, non brillants
  - en matériaux végétaux traditionnels : roseaux, bardeaux de bois.
  - Dans le secteur UAac, les matériaux de couverture seront choisis parmi les matériaux utilisés sur les bâtiments existants anciens ou parmi des matériaux d'aspect strictement identique aux matériaux utilisés sur les bâtiments existants.
- Couvertures des extensions des constructions existantes :
  - formes et matériaux identiques à ceux autorisés pour les constructions nouvelles
  - formes et matériaux identiques à ceux de la construction principale existante
- Couvertures des annexes des constructions à usage d'habitation dans la zone UA:

Les couvertures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. (garages, abris de jardin...) doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

### 11.2.3- Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En zone inondable, elles ne devront pas contraindre le libre écoulement des eaux en cas de crue.

- Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public :
  - Haies végétales champêtres d'une hauteur maximale de 2 mètres. Le thuya est interdits. (Confer l'annexe 2.0A1 Cahier des servitudes paysagères)

Les haies végétales champêtres peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 mètres). Le grillage sera disposé sur la face intérieure de la haie.
  - Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2 mètres en bauge ou en appareillage de pierres locales ou en briques d'aspect et de qualité strictement similaires aux briques existantes. Dans le cas où le mur est mitoyen d'un mur de clôture en bauge ou d'appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays, d'une hauteur supérieure à ces cotes, le nouveau mur pourra avoir une hauteur maximale équivalente au mur mitoyen.

- Claustres ou lices de bois d'une hauteur maximale de 2 mètres, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas.
- Toute autre clôture est prohibée.  
Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.
- Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en zone inondable :  
Les clôtures seront constituées de piquets ou poteaux espacés de plus de deux mètres, sans saillie de fondation, constituées de fils sans grillage espacés de 15 centimètres, ou, d'un grillage d'une maille orthogonale minimale de vingt centimètres par dix centimètres.
- Arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers :  
Les arbres remarquables, alignements végétaux, haies et vergers repérés en Annexe 2.OA3 ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère. Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.
- Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte doivent respecter les dispositions suivantes :
  - Portail d'une hauteur maximale équivalente ou inférieure à la hauteur de la clôture.
  - Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de type faux fer forgé par exemple ne sont pas autorisés).
  - Piliers exclusivement en bois.
- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voirie publique.

#### 11.2.4- Aspect des murs pignons en zone UA et secteur UAac:

Les murs pignons, visibles de la voie publique, des constructions nouvelles et des extensions à usage d'habitation individuelle devront :

- être revêtues d'un essentage de bois ou d'ardoises.
- disposer d'au moins une baie, si le mur-pignon ne dispose pas d'éléments de charpentes visibles et authentiques.
- Avoir une largeur similaire avec les architectures traditionnelles existantes dans la zone.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

### 12.1 - Localisation des places :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.



Le constructeur peut être exonéré de la réalisation des places de stationnement citées en 12.2, sur son terrain, dès lors qu'il apporte la preuve qu'il les réalise sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres de la propriété pour laquelle il sollicite une autorisation de bâtir, ou, qu'il fait réaliser ces places sous la forme de participation financière à la création de places de stationnement publiques, à hauteur des montants de participation par place, applicables sur la commune.

#### 12.2 -Nombre de places à réaliser :

- en habitations individuelles :
  - 3 places minimum par logement
- en habitations collectives :
  - 2 places par logement de plus de une pièce
  - 1 place par logement d'une pièce
- en activités économiques :
  - 1 place par emploi
  - un nombre suffisant de places de stationnement des véhicules de l'entreprise
  - un nombre de places suffisant de places nécessaires aux véhicules de livraison
  - un nombre de places correspondant à la capacité d'accueil maximale d'usagers.
- en équipements :
  - 1 place par emploi
  - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 4 personnes.
- en activités hôtelières autorisées :
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ou de réception
  - un nombre de places suffisant pour les livraisons et le personnel

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

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### 13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface non bâtie de la propriété.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation collective, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété.
- Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 15 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces verts collectifs ; cette surface doit être réalisée en un maximum de trois zones, accessibles, paysagées et chacune d'un seul tenant.

#### 13.2 - Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (potagers compris),
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts (haies comprises),
- haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article UA11.1.

Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (annexe 2.0A1).

#### 13.3 - Espaces boisés classés :

Les bois, forêts, haies et alignements végétaux repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### 13.4 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

### SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans prescription particulière -