



TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone englobe le bourg de Vrigny qui s'est développé autour de l'église (secteur UAp) et du hameau de la Croix Allard.

Elle est destinée à accueillir des habitations, des commerces, des services et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone. Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public y sont admises.

Le bâti y est implanté le long des voies et sur limites séparatives. Il est composé essentiellement de constructions de deux ou de trois niveaux (R + comble).

La nature des dispositions applicables dans cette zone a été définie en fonction de la typologie de ce bâti de manière à en préserver la cohérence et la qualité architecturale au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme, particulièrement dans le secteur UAp.

Cette zone sera desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées.

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

Rappels):

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements des sols excédant 100 m² de superficie et plus de 2 m de profondeur ou de hauteur sont soumis à autorisation.
- 3 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu de l'article L430.1 pour le secteur UAp et les éléments bâtis identifiés en pièce 12 du dossier
- 4 - S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes).

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.2 - Le stationnement des caravanes , les terrains de camping et de caravanage.
- 1.3 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.
- 1.4 - Les carrières.
- 1.5 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux liés à la défense-incendie, à l'aménagement d'espaces publics , à la construction, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction
- 1.6 - Les garages collectifs de caravane de plein air.
- 1.7 - les démolitions de bâtiments de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites,
- 1.8 - les bâtiments et installations à usage agricole à l'exception des habitations.
- 1.9 - les bâtiments nouveaux à l'intérieur de la marge de recul délimitée autour des espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1 - les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie

- 3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou

éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

a) eaux usées :

Les eaux usées seront obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux usées dès sa réalisation. Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisée

b) eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence de ce réseau, les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain de la construction.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdite.

4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif la superficie minimale de terrain exigée est de 1000m². Cette surface peut ne pas être comprise à l'intérieur de la zone

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

- 6.1 - Lorsque figure au plan de zonage une marge de recul, les bâtiments doivent être implantés au-delà de cette marge. A défaut, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait .
- 6.2 - Toutefois, une implantation à l'alignement des constructions peut être imposée pour assurer une cohérence architecturale avec le bâti existant . Cette implantation est obligatoire dans le secteur UAp.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Lorsque figure au plan de zonage une marge de recul, les bâtiments doivent être implantés au-delà de cette marge. A défaut, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative ou en retrait.
- 7.2 Une implantation sur une ou deux limites latérales peut être imposée pour assurer ou pour renforcer le front bâti à l'alignement.
- 7.3 - Lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m..
- 7.4 Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article..

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est fixée.

Article UA9 - Emprise au sol des constructions

Dans la zone UA ;

L'emprise moyenne au sol des constructions (terrasse et piscine non comprise) est fixée à 80%. Pour les lotissements ,elle est de 50% .

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour le secteur UAp.

Article UA10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au

sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2 Sous réserve de ne pas porter atteinte aux vues sur l'église, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'exception des cas suivants :

- extensions ou aménagements des bâtiments existants dépassant ces hauteurs: dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur de ces bâtiments,
- équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, ouvrages de services publics nécessitant par leur fonction une hauteur importante (église notamment),
- bâtiments sinistrés ; la hauteur de la reconstruction pourra être autorisée à l'identique .

Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Dispositions particulières

Toitures

Les matériaux autorisés sont :

-la tuile plate à recouvrement et dans le secteur UA_p la tuile plate à recouvrement (à partir de 25 unités/m²),

-l'ardoise rectangulaire ou d'autres matériaux présentant le même aspect.

Les matériaux translucides sont admis pour les extensions vitrées, les vérandas et les serres.

En cas d'extension ou de restauration partielle, un matériau différent pourra être utilisé pour assurer une unité architecturale.

Elles doivent être constituées de deux versants principaux, d'une pente générale de 40° au minimum. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés pour les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, vérandas à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures à un seul versant peuvent être admises pour les constructions implantées sur limite(s) séparative(s), ou adossées à un bâtiment ou à un mur plus élevé, ainsi que pour les annexes isolées (bûchers, abris...) de moins de 2,50 m de hauteur au faîtage. La pente minimale peut être réduite dans ce cas, sans toutefois être inférieure à 30°.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et être réalisées au droit du mur de la façade. Les "chiens assis" et lucarnes rampantes sont interdits. Les châssis de toit

sont admis en nombre et en dimension limités sous réserve d'être encastrés dans la toiture . Les châssis de toit, sont interdits sur rue, dans le secteur UAp.

Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, des pentes plus faibles peuvent être admises sous réserve qu'elles soient adaptées aux matériaux utilisées.

Les cheminées doivent être simples et constituées de briques ou d'autres matériaux présentant le même aspect.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles de l'espace public.

- **Façades**

Les enduits doivent être de tonalité neutre dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel. Le blanc pur est interdit.

- **Autres aspects**

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du trottoir de plus de 0,50 m, cette cote étant mesurée au point le plus haut du terrain à l'emplacement de la construction.
Les garages en sous sol sont interdits.

Les antennes paraboliques seront implantées de la manière la plus discrète possible, de préférence sur les pignons et souches de cheminées et sont interdites sur les façades des rues.

Les couleurs des menuiseries doivent être de tonalité neutre, dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel.

- **Clôtures**

Les clôtures doivent être simples et sobres. La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 1,50 m .Toutefois ,une hauteur supérieure peut être admise en cas de prolongement, d'extension ou de reconstruction de clôtures existantes sur le terrain ou sur les parcelles voisines et dépassant cette hauteur.

Les murs et murets des clôtures sur rue doivent être recouverts par un enduit de tonalité neutre, dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel.

Pour les clôtures sur rue, les plaques de ciment ne sont autorisées que sur une hauteur de l'ordre de 40 cm pour assurer un sous bassement.

11.3 - Sous réserve de l'application de l'article 11.1, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- extension ou aménagement de bâtiment existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement d'intérêt collectif, public ou privé, ouvrages de services publics nécessitant par sa fonction une forme architecturale spécifique (église, gymnase par exemple),

- pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes.

Article UA12- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques

Article UA13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les surfaces libres de construction notamment les aires de stationnement doivent être arborées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS) .