

CHAPITRE I - REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre bourg de Donnemain-Saint-Mamès, composé d'habitat ancien. Elle comprend également le noyau ancien du hameau de Dheury.

Le bâti est disposé de manière dense le long des voies.

Le règlement définit des prescriptions de nature à conserver les caractéristiques urbaines et architecturales de la zone.

*Le secteur **UAa** correspond au hameau de DHEURY qui fait l'objet d'une inscription à l'inventaire des sites.*

Le secteur UAai correspond au périmètre d'une zone inondable définie au plan.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie,
- l'aménagement de terrains de camping,
- Les dépôts non couverts qui nuisent à la qualité paysagère des lieux
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec les aménagements de mise en valeur paysagère des terrains et espaces libres,
- Les sous-sols.

De plus, dans le secteur UAai sont interdits :

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- Les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Les sous-sols.

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

Sont autorisées les extensions des bâtiments agricoles existants dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le centre bourg.

Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant dans la zone devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Il est rappelé que :

- Les travaux intervenant sur les secteurs de vestiges archéologiques indiqués sur les plans de zonage doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région, service régional de l'archéologie, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
- Quiconque désire démolir en tout ou partie une construction recensée comme élément de patrimoine protégé sur les plans de zonage doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.
- Toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable à l'intérieur des zones U et AU, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable (modalités applicables à la date d'approbation du PLU).

De plus, dans le secteur UAai :

Les constructions nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles ne gênent pas l'écoulement des eaux et si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Les constructions seront alors soumises aux prescriptions suivantes :

- le plancher le plus bas devra tenir compte du niveau des plus hautes eaux connues ou estimées.
- les remblaiements ou endiguements seront autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou par la mise hors d'eau de la construction. Ils seront dans ce dernier cas strictement limités à l'emprise immédiate de la construction et de ses accès.
- les clôtures à condition qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. ...),
- d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (voir plan d'accessibilité de la commune du 12 juillet 2010).

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (voir plan d'accessibilité de la commune du 12 juillet 2010).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux réglementations sanitaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4 - TELECOMMUNICATIONS

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un assainissement collectif doit avoir une superficie au moins égale à 800m².

Pour un terrain déjà bâti ayant une superficie inférieure à 800m² ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, un terrain ne pourra être constructible que si la construction projetée ne comporte aucun rejet d'eaux usées.

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

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle.

Toutefois, un retrait peut être autorisé lorsqu'il permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants :

- lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,00 m.
- Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
- pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise sans augmentation du recul préexistant.

Une implantation autre peut être admise pour les constructions annexes (serres, abris de jardin, garage,...), et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

Dans le secteur UAa :

A Dheury, le long de la route départementale 145, les habitations ne peuvent être implantées avec un retrait supérieur à trois mètres (3,00m) par rapport à l'alignement.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A) Limites séparatives aboutissants aux voies

Les constructions peuvent s'implanter sur la ou les limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas de retrait, toute construction nouvelle doit être implantée à 3m00 minimum de la limite séparative.

Pour les extensions ou les prolongements de bâtiments existants, un retrait inférieur à 3m pourra être autorisé.

B) Limites séparatives de fonds de propriété

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives de fonds de propriété d'une distance au moins égale à leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments annexes de hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres pourront être édifiés en limites séparatives.

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

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions mesurées de bâtiment agricole, la hauteur maximum ne pourra excéder 8 mètres à l'égout des toitures.

A l'intérieur de la zone UA, à l'exception du secteur UAa :

La hauteur maximum des constructions mesurée depuis le sol naturel à l'égout des toitures ne devra pas dépasser six mètres (6,00m). Il ne devra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximum des constructions mesurée depuis le sol naturel à l'égout des toitures ne devra pas dépasser quatre mètres (4,00m). Il ne devra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

§1. Prescriptions générales

- A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, dans les sites protégés et dans les secteurs délimités pour leur intérêt paysager, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France.
- L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère, ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Chaque projet doit éviter des formes architecturales inutilement compliquées.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants. De légères adaptations architecturales peuvent être admises.
- Des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisées, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à leur environnement naturel ou bâti.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (par exemple, les briques creuses et les parpaings seront enduits).
- Les couleurs criardes ainsi que la couleur blanche pure sur les parois extérieures sont prohibées.

- Toute architecture étrangère à la région ainsi que les imitations de matériaux sont proscrites.
- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale (toits terrasse, panneaux solaires, maisons en bois, toiture végétale, etc.), on pourra déroger à certaines règles du présent article, à condition que la démarche de qualité architecturale et ou environnementale soit clairement justifiée.

§ 2. Construction nouvelle à usage d'habitation

Adaptation au sol

- la Construction doit s'adapter au terrain naturel et non le contraire,
- les mouvements de terre et remblais sont interdits,
- la hauteur maximum du plancher du rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

Façades

- la teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche, ...),
- les percements de pièces d'habitation visible du domaine public doivent être de proportion plus haute que large.
- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et doivent être intégrés dans le linteau.

Toitures

A l'intérieur de la zone UA, à l'exception du secteur UAa :

- Pour le bâtiment principal, les toitures devront être à deux versants de pente comprise entre 40° et 50°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, aux vérandas, aux bâtiments agricoles et aux extensions de bâtiments existants qui ne la respectent pas.
- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée en ardoises ou en tuiles plates de teinte brunie non uniforme.
- Si des lucarnes sont réalisées, elles doivent respecter les formes, proportions et aspect du bâti traditionnel. Les chiens assis et les houteaux sont interdits: Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture. Les lucarnes n'excéderont pas un mètre de largeur d'ouverture. Leur largeur cumulée ne pourra excéder 40% de la longueur de la toiture.

Dans le secteur UAa :

- A Dheury, les toitures des habitations devront comporter des pentes supérieures ou égales à 45°.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux appendices tels que vérandas, appentis, etc.
- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée en ardoises ou en tuiles plates de teinte brunie non uniforme. En outre à Dheury, la couverture en chaume ou mieux, en roseau (rouche) est vivement recommandée.
- Si des lucarnes sont réalisées, elles doivent respecter les formes, proportions et aspect du bâti traditionnel. Les chiens assis et les houteaux sont interdits : les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture. Les lucarnes n'excéderont pas un mètre de largeur d'ouverture. Leur largeur cumulée ne pourra excéder 40% de la longueur de la toiture.

§ 3. Annexes, extensions et dépendances

- Elles doivent être traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie et de matériaux que la construction principale.
- Cette règle peut être assouplie pour les annexes de moins de 10 m².
- Les garages seront de préférence accolés à la construction principale.

§ 4. Autres constructions

- Leur couleur, matériau, enduit et volumétrie devront s'intégrer au bâti existant et ne pas nuire au caractère traditionnel du bourg ou des bâtiments environnants.

§ 5. Restauration de bâtiments et extensions

Règles générales

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions...).

Percements

- La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.
- Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations...).

Façades

- Les murs en maçonnerie seront traités en enduit lisse ou gratté d'aspect similaire.
- Enduits : ils doivent être réalisés au mortier de chaux blanche et sable blond de finition sobre sans effet de relief ou pierres en saillies et sans joints creux. Proscrire le ciment, la pierre reconstituée et la chaux artificielle.
- Les menuiseries (fenêtres, volets) seront en bois peint d'un ton doux, par exemple crème, gris perle, blanc cassé, bleu marine, vert bouteille, Les couleurs vives seront exclues.

Toitures

- Dans la réfection de toiture, le matériau de toiture doit être :
 - la tuile plate de pays,
 - l'ardoise si le bâtiment existant était déjà couvert avec ce matériau.
- En outre à Dheury, la couverture en chaume ou mieux, en roseau (rouche) est vivement recommandée.
- Les coyaux doivent être conservés.
- La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.
- En cas d'impossibilité technique, d'autres matériaux pourront être étudiés.
- La pose de châssis de toit peut être interdite ou soumise à condition (encastrement au plan de couverture, limitation de leur nombre, et de leurs dimensions. Les lucarnes n'excéderont pas un mètre de largeur d'ouverture. Leur largeur cumulée ne pourra excéder 40% de la longueur de la toiture.

§ 6 Vérandas

- Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux..).
- Elles seront implantées de préférence en façade arrière.

§ 7 Clôtures

- Ne sont autorisés que :
 - les murs en maçonnerie recouverts d'un enduit lisse ou gratté, similaire à celui de l'habitation,
 - les clôtures à claire-voie sur mur bahut ou non qui seront traitées uniquement en barreaudage vertical,
 - les haies vives doublées ou non d'un grillage,
 - les couronnements et les parements ponctuels en briques.
- Les clôtures et leurs portes charretières et piétonnières seront traitées de façon homogène.

§ 8 Commerce

- Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et rythmes architecturaux des immeubles auxquelles elles s'intègrent.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent présenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les haies uniformes composées d'une seule essence de conifères sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.