

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone :

---

La zone UA correspond au centre bourg de Lugny. Elle est constituée d'un tissu dense où les constructions sont, dans la très grande majorité des cas, implantées sur la limite de l'emprise publique. Les rues ont un tracé linéaire du fait d'alignements réalisés au XIXe siècle, et les constructions comportent souvent deux niveaux sur rez-de-chaussée. L'objectif du PLU est de conserver les caractéristiques de cette zone.

**Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune ; se reporter au TITRE I page 2.**

### Article UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Sont interdites :

- les exploitations agricoles ou forestières ;
- les activités industrielles ;
- les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 111-31 et R 111-32 du Code de l'Urbanisme ;

### Article UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les constructions à usage commercial ou artisanal, et notamment les installations classées et leur extension ou modification (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), sont admises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune

incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.
- Les exhaussements ou affouillements des sols liés à l'opération et à la gestion des écoulements des eaux.

## **Article UA 3      ACCES ET VOIRIE**

---

### **1. Accès**

- 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.
- Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
  - dégager la visibilité vers la voie,
  - permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **2. Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **Article UA 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1. Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux, viticoles et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **2. Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages de collecte et de traitement. Cette autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues et pour être subordonnées à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'entretien et d'exploitation entraînées pour la réception de ces eaux usées.

### **3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les eaux pluviales doivent être déversées vers un réseau collecteur, s'il existe, ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

#### **4. Electricité - téléphone**

→ Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

### **Article UA 5      CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

### **Article UA 6      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions, parties de constructions ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons) doivent être implantées sur la limite de l'emprise publique.

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voies privées dépourvues de plan d'alignement : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

### **Article UA 7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Les constructions peuvent être édifiées en limite parcellaire.
- Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Article UA 8      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **Article UA 9      EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **Article UA 10      HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à l'égout du toit. Celle-ci ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## **Article UA 11      ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

---

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

La conception du bâtiment doit être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Les règles fixées ci-dessous ne s'appliquent pas aux bâtiments exceptionnels ou à usage d'équipements collectifs pour lesquels est présenté un projet d'architecture à caractère monumental justifiant d'une bonne insertion dans son environnement et résultant d'une recherche de qualité architecturale reconnue, ni aux constructions d'infrastructure.

Les projets de grande qualité architecturale seront examinés au cas par cas.

### **1. Forme**

- Les constructions devront présenter une trame sensiblement orthogonale, les bâtiments de forme ronds sont interdits.
- Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.
- Les balcons, perrons et escaliers extérieurs s'ils ne sont pas intégrés au volume du bâtiment seront abrités par un débord de toiture.
- Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes fonctionnelles, les baies auront des proportions rectangulaires étirées en hauteur.

### **2. Toitures**

- La toiture des bâtiments principaux sera à deux pans ou jeux de deux pans ;

- Les toits à croupes ne seront admis que si la longueur du faîtage est au moins le double de la largeur du bâtiment ;
- Les toitures terrasses ainsi que les toitures à un seul pan couvrant la totalité des bâtiments principaux sont interdites ;
- Les toitures dites en pointes de diamant sont interdites sur les bâtiments principaux ;
- La toiture ne comportera, ni chien-assis, ni lucarne rampante ;
- Sont toutefois admises les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie, les lucarnes jacobines sur les toits dont la pente est comprise entre 80 et 100%, ainsi que les éléments de captage d'énergie solaire, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration à l'architecture et au site ;
- La pente des toitures sera comprise entre 35 et 45 % ou 80 et 100% ;
- Les éléments de captage de l'énergie solaire sont admis en toitures, même lorsqu'ils conduisent à adopter des éléments de toit d'une pente différente de celle prescrite, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site. Lorsqu'ils se situent sur le toit du bâtiment principal, les panneaux solaires devront être parfaitement encastrés dans la toiture, sans saillie au dessus des tuiles.
- Les toitures végétalisées sont autorisées et pourront adopter des caractéristiques de pentes différentes ;
- La couverture sera soit en tuiles canal, mâconnaises ou similaires, soit en tuile plates ou mécaniques ; l'emploi d'onde de fibro ciment est interdit, sauf si celle-ci est recouverte de tuile canal (« tige de botte ») ;
- Les teintes des matériaux de toiture devront se rapprocher de celle des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancé ;
- Pour les toitures de bâtiments autres que les constructions d'habitation et annexes fonctionnelles, des dispositions différentes pourront être adoptées.

### **3. Façades**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment est interdit.
- Les teintes des enduits ou parements de façade devront se référer au nuancier établi par la commune et qui est consultable en Mairie.
- Les garde-corps de balcons, perrons-escaliers extérieurs, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un mur traités dans le même esprit que la façade, seront à barreaudage vertical, sans galbe.
- Pour les constructions en bois :
  - elles ne devront pas comporter de bois saillant en croisées aux angles et en façades

- la forme de la construction devra s'apparenter à l'architecture locale

#### **4. Clôtures sur rue**

- Les clôtures sur rue seront réalisées en pierre brute ou par un mur enduit traité dans les mêmes matériaux et dans les mêmes couleurs que le bâtiment principal.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

#### **5. Disposition s'appliquant aux bâtiments existants**

- En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants qui ne respecteraient pas la règle énoncée ci-dessus, il peut être dérogé à celle-ci à condition que la typologie d'implantation de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.
- Il en est de même pour les annexes accolées à un bâtiment principal existant non conforme aux règles énoncées ci-dessus.
- Les toitures existantes pourront être restaurées à l'identique.
- Les galeries mâçonnaises typiques doivent être préservées de tout aménagement et appendices propres à les dénaturer.
- Les maisons anciennes devront être remises en état, restaurées et mises en valeur, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments secondaires tels que sculptures, menuiseries, ferronneries et en utilisant les matériaux traditionnels.
- Les façades présentant des enduits avec décors ou dessins des chaînes d'angles sont à conserver et à restaurer. Les enduits peuvent conserver leur couleur originelle même si celle-ci n'est pas inscrite au nuancier ; les encadrements de fenêtre sont tirés droit.

## **Article UA 12 STATIONNEMENT**

---

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

### **Il est exigé au minimum :**

- **Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat**, le nombre d'aires de stationnements est limité à une place par logement.
- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum d'une place par logement.

- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :**
  - 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
  - 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
  - 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements,** le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,...

Toutefois, en application de l'article 34 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

En tout état de cause, la surface des aires de stationnement, y compris la voie de desserte du parc et les aires de manœuvre, est calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial,
  - 50% pour les autres activités,
  - 25% pour les entrepôts,
  - 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement,
  - 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- **Lorsqu'un équipement cinématographique,** soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée, n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L720-5 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique, ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des 2 alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n°200-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

#### **Modalités d'application :**



- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
  - le versement de la participation prévue au deuxième alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la-dite participation.

## **Article UA 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **ESPACES BOISES CLASSES**

---

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit du lieu.

#### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

## **Article UA 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S..

