

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UA correspond au bourg-centre ancien de Champigny sur Veude. C'est une zone agglomérée dense, prioritairement affectée à l'habitat, mais accueillant également des activités commerciales, de services, artisanales, et des équipements, compléments habituels de cet habitat. La zone UA se caractérise par un bâti ancien dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies.

La zone UA comprend un sous-secteur:

- **Le secteur UA1**, destiné à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur ce secteur.

■ Eléments susceptibles d'affecter l'instruction des autorisations du sol

Des parties de cette zone sont situées en zone inondable, en vertu de l'Atlas des zones inondables de la Veude et du Mâble. Elles sont identifiées au plan par une trame particulière. En vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, tout projet au sein de cette zone peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Des parties de cette zone sont concernées par un risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible à fort. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Des parties de la zone sont concernées par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits:

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les aires de stationnement et de dépôt de caravanes, les aires de dépôt de véhicules, non liées à une activité autorisée dans la zone.
- les golfs.

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement ultérieur de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,
- les constructions à usage artisanal à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,
 - de ne pas générer de nuisances (bruit, odeur...),
- les constructions à usage d'entrepôt à condition d'être liées à une activité commerciale ou artisanale présente et autorisée dans la zone,
- les clôtures sous condition de l'obtention d'une déclaration préalable.
- Dans les secteurs de jardins à protéger au titre de l'article L.123-1-5,9° du Code de l'urbanisme et identifiés au plan par une trame particulière, seules les annexes d'une surface inférieure à 9m² sont autorisées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, 6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales, dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

6.1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dispositions particulières applicables au secteur UA1 rue du Champ de Foire

La continuité bâtie le long de la rue du Champ de Foire sera assurée soit par les constructions soit par un mur maçonné, d'une hauteur comprise entre 1,60m et 1,80m, pleins ou surmontés d'une grille à barreaudage vertical.

6.2 Exceptions

Une implantation en retrait de l'alignement et en harmonie avec des constructions voisines peut être admise dans le cas où des constructions voisines en bon état sont implantées en retrait. Dans ce cas, la construction nouvelle se fera à l'alignement de la construction existante.

Dans le cas où cette disposition conduirait à un retrait important (supérieur à 5m), il est imposé un dispositif tel que mur de clôture, porche..., préservant la continuité visuelle minérale sur rue (mur de clôture d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, ou mur bahut de 0,80 à 1,40 mètre de hauteur surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètre).

Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait à condition de se situer sur les arrières d'une construction principale respectant les règles ci-dessus.

Les piscines ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

6.3 Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Elles doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport à ces voies piétonnes et/ou cyclables et aux aires de stationnement doit respecter les dispositions décrites à l'article UA 7 suivant.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une limite séparative.
En cas d'implantation en retrait sur les autres limites séparatives, une distance minimum de 2 mètres sera respectée.
Les piscines ainsi que les équipements publics ou collectifs ne sont pas soumis à ces règles.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures (modèle RdC + 1 étage + combles).

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Rappel: à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute architecture inspirée d'un style étranger à la région est interdite.

Les constructions et ouvrages de qualité existants doivent être conservés, restaurés et mis en valeur.

A - RESTAURATION DU BATI ANCIEN

1 - Façades

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

Matériaux, appareillage et jointoiements respecteront les caractéristiques traditionnelles.

- Appareillage : qu'il s'agisse de constructions de moellons, en pierre de taille ou en techniques mixtes, l'appareillage traditionnel est à assises (rang de pierres de même hauteur formant une couche horizontale).

Cette spécificité sera respectée.

- Joints et enduits : Lorsque le chaînage d'angle ressort par rapport à la façade, et si la façade est en moellons, l'enduit doit être couvrant. Lorsque le chaînage d'angle est au même niveau que le reste de la façade, les joints seront réalisés à fleur de tête de moellons (non couvrants).

La teinte des enduits ainsi que leur finition seront :

- ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau clair de Touraine. Le blanc pur est interdit.

- finition grattée ou talochée fine ; les enduits à relief accusé dits tyroliens ou mouchetés et, d'une manière générale, les enduits bosselés, sont interdits.

Ornements, sculptures, modénatures,

(Voir exemples dans le rapport de présentation)

Ces éléments devront être conservés ou restaurés à l'identique.

2 - Toitures

La structure et la volumétrie originelle de la construction seront conservées.

Couvertures:

Les couvertures seront réalisées :

. soit en ardoise ou matériaux similaires teintés dans la masse à pose droite, de format maximum 40 cm x 24 cm

. soit en petite tuile plate traditionnelle ou matériaux similaires, de teinte brune uniforme, – 50 au m2 minimum.

. Soit en tuile canal de terre cuite (tige de botte)

Panneaux solaires:

Les panneaux seront monocristallins (sans lignes séparatrices blanches), pour diminuer leur impact dans le paysage. Les panneaux seront encastrés, et installés en bas de toiture ou en alignement des ouvertures ; les installations en milieu de toiture ou les installations dispersées en plusieurs endroits sont interdites. Pour les habitations présentant un intérêt patrimonial et architectural (maisons en pierre de taille notamment), on privilégiera l'installation des panneaux solaires sur les annexes d'habitations, et non sur le bâtiment principal. Pour diminuer l'impact visuel, on pourra recouvrir la totalité de la toiture.

Lucarnes:

- Les lucarnes existantes seront, si possibles, maintenues et restaurées.
- Les lucarnes nouvelles seront dimensionnées et positionnées de telle sorte à ne pas nuire à l'équilibre du volume bâti.
- Les châssis de toiture doivent être encastrés.

Cheminées, corniches, frise en bois, faitages....

(Voir exemples dans le rapport de présentation)

Ces éléments devront être conservés ou restaurés à l'identique.

3 - Percements et ouvertures

Les baies anciennes (ouverture + encadrements) seront maintenues dans la mesure du possible. En cas de modifications, elles seront restituées dans leurs proportions initiales.

S'il est nécessaire d'obstruer des baies anciennes, le bouchement sera de la même nature que la façade; les éléments de structure seront conservés (appuis, linteaux, piédroits).

Pour les nouveaux percements, les proportions seront en relation avec celles des baies anciennes : plus hautes que larges, la proportion la plus courante étant 1/3, 2/3.

Menuiseries

Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction :

- Les menuiseries bois sont fortement conseillées
- En cas d'utilisation d'un autre matériau que le bois, on respectera les profils, sections et dimensions des carreaux du bâti ancien.

Les volets roulants dont le coffre est apparent et qui se déroulent au nu de la façade sont interdits.

Teinte:

Sont interdites:

- Le blanc pur
- Le ton bois (qu'il soit lazuré, verni ou naturel).

Croisées, contrevents et portes de garages visibles de la rue seront de la même couleur.

B– CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION ET EXTENSIONS

Qu'il s'agisse de construction neuve s'inspirant totalement du bâti traditionnel ou de construction neuve résolument contemporaine, ces réalisations se conformeront aux principes de composition et d'insertion au tissu ancien.

L'adaptation du sol se fera au plus près du terrain naturel. Le sol fini du rez-de-chaussée de la construction sera situé à une hauteur maximale de 0,50 m du sol naturel (mesure effectuée au droit des portes).

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions sont applicables aux projets de style traditionnel.

Toute construction d'architecture contemporaine affirmée peut être autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des milieux avoisinants ou aux paysages urbains pour l'ensemble des règles de l'article 11.

1 - Façades

Les constructions à usage d'habitation (façades et pignons), ainsi que les extensions, feront l'objet d'une même attention et d'un traitement harmonieux (matériaux et couleurs).

Seuls, les matériaux naturels ou enduits sont autorisés : pierre naturelle, maçonnerie enduite.

La teinte des enduits ainsi que leur finition seront :

- ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau clair de Touraine. Le blanc pur est interdit.
- finition grattée ou talochée fine ; les enduits à relief accusé dits tyroliens ou mouchetés et, d'une manière générale, les enduits bosselés, sont interdits.

Sont également autorisés, les bardages en bois naturel (traité à cœur) ou peint d'une couleur se rapprochant de celle de la pierre de tuffeau clair de Touraine, beige à gris clair, soit d'une teinte foncée. Le bois vernis ou lazuré est interdit.

2 - Toitures

Couvertures:

Les couvertures seront réalisées :

- . soit en ardoise ou matériaux similaires teintés dans la masse à pose droite, de format maximum 40 cm x 24 cm
- . soit en petite tuile plate traditionnelle ou matériaux similaires, de teinte brune uniforme, – 50 au m2 minimum.
- . Soit en tuile canal de terre cuite (tige de botte)

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45° dans le cas de l'utilisation d'ardoises ou de tuiles plates et entre 25° et 30° dans le cas de l'utilisation de tuiles canal.

Pour les volumes en extension du bâti principal, une pente plus faible que celles du reste de la construction peut être admise. Elle ne devra pas être inférieure à 30°.

Les toitures-terrasses, les toitures végétalisées ou de formes et matériaux divers pourront être autorisées sur les extensions, à condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...).

Panneaux solaires:

Les panneaux seront monocristallins (sans lignes séparatrices blanches), pour diminuer leur impact dans le paysage. Les panneaux seront encastrés, et installés en bas de toiture ou en alignement des ouvertures ; les installations en milieu de toiture ou les installations dispersées en plusieurs endroits sont interdites. Pour les habitations présentant un intérêt patrimonial et architectural (maisons en pierre de taille notamment), on privilégiera l'installation des panneaux solaires sur les annexes d'habitations, et non sur le bâtiment principal. Pour diminuer l'impact visuel, on pourra recouvrir la totalité de la toiture.

Lucarnes:

- Les lucarnes nouvelles seront dimensionnées et positionnées de telle sorte à ne pas nuire à l'équilibre du volume bâti.
- Les châssis de toiture doivent être encastrés.

3 - Percements et ouvertures

Pour les façades visibles depuis l'espace public, leur composition devra s'inspirer des rythmes des constructions traditionnelles :

- . Les verticales domineront dans le rythme des façades
- . Les pleins domineront sur les vides
- . Les percements seront rectangulaires et verticaux (plus hauts que larges, règle des 1/3 – 2/3).

Menuiseries

Les menuiseries doivent être homogènes sur l'ensemble de la construction :

- Les menuiseries bois sont fortement conseillées
- En cas d'utilisation d'un autre matériau que le bois, on respectera les profils, sections et dimensions des carreaux du bâti ancien.

Les volets roulants dont le coffre est apparent et qui se déroulent au nu de la façade sont interdits.

Teinte:

Sont interdites:

- Le blanc pur
- Le ton bois (qu'il soit lazuré, verni ou naturel).

Croisées, contrevents et portes de garages visibles de la rue seront de la même couleur.

4 - Vérandas

Les vérandas seront autorisées à condition :

- qu'elles soient bien intégrées à l'architecture,
- que l'ossature soit constituée par des éléments métalliques fins ou un autre matériau de même aspect.

Les couvertures en matériaux translucides sont autorisées.

C - CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les façades des constructions annexes seront traitées en matériaux naturels ou en maçonnerie enduite.

La teinte des enduits ainsi que leur finition seront :

- ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau clair de Touraine. Le blanc pur est interdit.
- finition grattée ou talochée fine ; les enduits à relief accusé dits tyroliens ou mouchetés et, d'une manière générale, les enduits bosselés, sont interdits.

Le bardage bois est admis, à condition d'être de teinte naturelle ou de celle des enduits (cf. ci-dessus). Le bois vernis ou lazuré est interdit.

Pour les toitures, les matériaux ondulés ou de récupération sont interdits.

D - CLOTURES, PORCHES ET PORTAILS

Les murs existants de qualité (murs en moellons et/ou pierres) sont à protéger et à restaurer. Ils sont soumis à permis de démolir au titre de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures nouvelles en façade sur rue seront constituées:

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- soit d'un mur bahut de 0,80 à 1,40 mètre de hauteur surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Pour le secteur UA1 : la hauteur totale de la clôture (mur plein ou avec grille) ne devra pas être inférieure à 1,60 mètre.

Sont autorisés les murs en pierre, en moellons ou en parpaings obligatoirement enduits d'une teinte proche de celle de la pierre de tuffeau. Les enduits à gros grains ou bosselés sont interdits.

Les porches doivent être conservés et restaurés. La forme originelle du porche sera respectée.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Les haies seront constituées d'essences locales et variées, à l'exception des haies monospécifiques de charmille, troène ou aubépine qui sont autorisées.

Les haies monospécifiques de persistants tels que lauriers ou thuyas sont interdites.

Sauf contraintes techniques, les canaux, rigoles, fossés devront être conservés à ciel ouvert.

13.2 Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.