

TITRE II

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE UA

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond, en partie, aux sites du Centre-bourg et de la Gâtine dont le bâti traditionnel est à dominante de maisons individuelles accolées ou isolées sur parcelle.

Elle a vocation à accueillir des formes diversifiées d'habitat, en collectifs et individuels, ainsi que des activités économiques, commerciales, artisanales et de services.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations ou utilisations du sols non admises à l'article UA 2 et notamment :
 - Les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
 - Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumis à autorisation préalable.
 - Les dépôts de toute nature.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'habitations et les activités économiques, notamment bureaux et services, à condition à condition qu'elles s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel.
- Les équipements collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécom...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
 - que la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
 - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées, à condition :
 - qu'elles soient autorisées avant la date de publication du Plan Local d'Urbanisme,
 - que leur terrain d'assiette ne dépasse pas les 2 000 m² en superficie,
 - que les travaux prévus prennent des précautions particulières, en vue d'en réduire les nuisances.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lors de l'aménagement d'ensemble de zones nouvelles, la qualité des eaux sera la classe 1 B des eaux superficielles. La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devra s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Afin de préserver les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager de la zone considérée, la superficie minimale de la parcelle est fixée à 500 m².

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou en recul minimal de 5 m. par rapport à ce dernier.

UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives,
- en retrait de 4,00 mètres si la façade, ou le pignon intéressé, comporte des ouvertures,
- en retrait de 2,50 mètres si la façade, ou le pignon intéressé, ne comporte pas d'ouvertures.

UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux bâtiments ; cette distance est portée à 8 m au droit de toute baie principale.

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

UA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments annexes, garages et dépendances accolés, ne peut excéder 20 % de la superficie autorisée par le coefficient d'occupation des sols.

UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur des constructions mesurée en tout point de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée au document graphique.
- la hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 3 m la hauteur visée ci-dessus.
- la hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, tels que garages et dépendances non accolés au bâtiment principal ne peut excéder 3 m.
- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Sont interdits les couvertures d'aspects tôles ondulées, les matériaux précaires et les matériaux destinés à être couverts mais employés à nu y compris pour les bâtiments annexes de superficie supérieure à 4 m².

UA 12 STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de superficie hors oeuvre nette mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places :

Longueur 5 m - Largeur 2,50 m.

Normes minimales de stationnement :

Habitat : deux places par logement et une place par studio.

Services et activités : 1 place de stationnement pour 50 m² de la surface hors oeuvre nette.

Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

UA 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- 40 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement.
- il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

- dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.
- Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieur à 1 ha, 20 % du terrain sera traité en espace vert commun à tous les lots et plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les Coefficients d'Occupation des Sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.

- Pour l'application du COS sont prises en compte les modalités d'application du L. 123-1-1 de l'Art. N° 21 du titre I – "Dispositions Générales".
- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".