

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine, comprenant l'agglomération de Saint-Aubin-des-Châteaux, à caractère central d'habitat, de services et d'activités.

Les équipements d'infrastructure existent ou seront réalisés dans un proche avenir.

Chemin du Fau existe un schéma d'orientation d'aménagement (OA).

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions à usage agricole ou industriel.
- 1.2. Les installations classées ou non et travaux divers autres que ceux mentionnés à l'article UA 1
- 1.3. Les installations et travaux divers autres que ceux mentionnés au 2.3, et les aires de stationnement.
- 1.4. Les carrières
- 1.5. Le stationnement des caravanes pour plus de 3 mois sur des terrains non aménagés.
- 1.6. Les terrains de caravanes et de camping.
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisir.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

2.1. Rappels

Sont soumis à autorisation :

2.1.1. Toutes constructions sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

2.1.2. Les installations et travaux divers (parcs d'attractions, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules, affouillements ou exhaussements du sol).

2.1.3 Toutes constructions autorisées ci-après à condition de respecter la zone non aedificandis de la station d'épuration.

- 2.2. Sont notamment admises les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service.
- 2.3. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- Les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, laveries, stations services, etc...
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
 - Les affouillements seront autorisés à condition que les EP et les eaux d'infiltration soient évacués gravitairement jusqu'au fossé ou réseau EP communal.
 - Les exhaussements seront limités à 0,50 m par rapport au sol naturel en tout point du projet et si la topographie l'exige.
 - Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place.
- 2.4. Les démolitions de constructions et bâtiments en pierres peuvent être autorisées à condition de faire l'objet d'un permis de démolir.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains, qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée sur les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale conseillée de chaussée : 4 m

- largeur minimale de plateforme : 5 m
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. L'assainissement autonome sera réalisé conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2. Eaux résiduaires industrielles

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le milieu naturel ou dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.

4.2.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les affouillements seront autorisés à condition que les EP et les eaux d'Infiltration soient évacués gravitairement jusqu'au fossé ou réseau EP communal.

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

ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En cas de réseau public d'assainissement non encore réalisé, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

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

- 6.1. Le nu des façades des constructions doit être édifié en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 6.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 sont possibles dans les cas suivants:
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
 - lorsque le projet concerne une annexe ;
 - lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
 - lorsque la continuité du bâti est assurée d'autre manière (murs...).
- 6.3. Toute implantation est interdite dans le périmètre :
- de 100 m autour de la lagune pour les habitations ;
 - de 50 m autour de la lagune pour les autres cas.

D'autres dispositions pourront s'appliquer pour les équipements liés aux réseaux, au mobilier urbain, à la gestion ou/et équipements de la voirie.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1 Les constructions doivent être édifiées :
- soit d'une limite à l'autre
 - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
 - soit à une distance des limites au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.
- 7.2 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et non conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes.

D'autres dispositions pourront s'appliquer pour les équipements liés aux réseaux, au mobilier urbain, à la gestion ou/et équipements de la voirie.

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

L'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation conformément au Code de l'Urbanisme.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécution de fouilles.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux, y compris le rez-de-chaussée (le comble pouvant être habitable sur un niveau).

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures. Elle ne s'applique pas non plus à la reconstruction à l'identique des constructions après sinistre.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes ;
- la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs ;
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

De plus en secteur UAp

- Le rythme des nouvelles constructions devra assurer la cohérence, d'une part, avec le rythme moyen de la façade du presbytère, élément architectural majeur de l'environnement du site, et d'autre part, avec l'échelle générale du secteur telle qu'elle se dégage de l'observation de la trame foncière.
- La forme et les dimensions des baies d'éclairément s'harmoniseront avec la typologie du bâti environnant. La composition des façades pourra être soulignée par des éléments de décor simples reprenant des exemples locaux. Les matériaux de construction utilisés assureront la cohérence d'aspect et de teinte avec les matériaux des constructions environnantes.
- Pour assurer l'intégration des constructions projetées dans l'environnement bâti du secteur, les droits à construire définis par les articles du présent règlement pourront ne pas être utilisés à leur maximum.

- Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions prévues, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de la vue sur la Chapelle des Templiers à partir de la RD 69.

11.2. Toitures

1 1.2.1. Les toitures des constructions traditionnelles (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux, dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue, de couleur et d'aspect identiques à l'ardoise.

1 1.2.2. Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux fait l'objet dans chaque cas d'une étude particulière.

11.2.3 De plus en secteur UAp :

La hauteur sous faîtage telle qu'elle résultera de la hauteur du bâtiment et de la pente du toit ne devra pas avoir pour effet de porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants. Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Lorsqu'elles seront envisagées, leur inscription dans ce type d'architecture sera soucieuse du rapport au volume bâti. Leurs dimensions seront limitées, leur nombre et leur volume étant proportionnés à l'importance du versant de la toiture et à celle du mur de façade.

Les murs ou murets anciens en maçonnerie de pierre, seront conservés.

11.3. Les clôtures

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,50 mètres en façade et à 2 mètres en limites séparatives.

L'emploi d'un mur bahut est autorisé sur une hauteur de 50 cm maximum en façade et 1 mètre maximum en limites séparatives. Cette règle ne s'applique pas aux murs en pierre existant à la date d'approbation du document.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, béton...) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur. Ils doivent être enduits ou peints.

11.4. Secteur du chemin du Fau

L'orientation et l'implantation des constructions réalisées chemin du Fau doivent respecter les règles graphiques du schéma sectoriel d'aménagement.

De plus en UAp, l'emploi brut de matériau destiné à être enduit ou peint est interdit. Les constructions d'architecture traditionnelle doivent mettre en œuvre des matériaux donnant un aspect traditionnel : pierre, enduit à la chaux. L'ensemble des détails doit également être préservé ou mis en place : corniche, soubassement, encadrement de fenêtre, cheminée ...

11.5. Annexes

En UAp, les annexes devront être d'aspect et de couleur similaire à la construction principale, ou en bardage bois.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

En cas d'impossibilité physique, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour les commerces et les ateliers d'artisanat, pour la création de logements réalisés dans le cadre d'une réhabilitation de construction existante. La commune pourra demander en contrepartie une participation pour la création de places de stationnement public (Code de l'Urbanisme articles L 332-6-1 et L 421 -3).

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies libres seront composées d'essences régionales bocagères : chêne pédonculé, hêtre, châtaignier, charme, charmille, viornes, cornouillers, frêne, aulne, sureau, bourdaine, églantier, ...

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.