
Zone UA

Il s'agit des centres traditionnels du Bourg d'Aubepierre et des hameaux, voués à l'habitat et aux commerces, services et activités qui en sont le complément normal.

Des éléments construits, protégés au titre des dispositions de l'article R.123-11 alinéa h du Code de l'urbanisme, sont situés en zone UA ; ils sont repérés au plan de zonage et listés dans le rapport de présentation du présent PLU (voir Titre I, article 5 du présent règlement).

La zone UA comporte un secteur UAp destiné à accueillir des équipements publics ou collectifs à Ozouer-le-Repos.

La zone UA est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » (voir Titre I, article 10, p.10 et 11).

Les mares sont protégées en zone UA, à Aubepierre, Bagneaux, Granvillé et Ozouer-le-Repos (voir Titre 1, article 5).

Les termes figurant dans ce chapitre en caractères *italiques*, font l'objet d'une définition en annexe au présent règlement, page 70 et suivantes.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UA :

- Les entrepôts de plus de 500 m² de SHON,
- Les locaux à usage d'activités incompatibles, en raison des nuisances et ou du trafic qu'elles génèrent, avec la vocation d'habitat de la zone, et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets,
- Le stationnement des caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à la réalisation des constructions, installations ou ouvrages autorisés, et notamment, les carrières et sablières.

Les espaces non aedificandi figurés au plan de zonage ne sont pas constructibles.

Sont interdits, dans le secteur UAp, toutes constructions ou installations, à l'exception de celles visées à l'article UA 2.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur UAp, peuvent être autorisés des équipements publics ou collectifs, notamment scolaires, culturels ou culturels, et les logements nécessaires au bon fonctionnement de ces équipements.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une *voie* publique ou privée en bon état de viabilité, ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - VOIRIE

Les *voies* nouvelles destinées à accueillir la circulation générale réalisées dans la zone doivent avoir une emprise minimum de 5 m et comporter 1 cheminement piétonnier.

Les *voies* en impasse desservant plus de 2 parcelles doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire commodément demi-tour.

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, en raison de sa destination, nécessite une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques appropriées, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif, dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau public devra être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

b) Eaux pluviales

Pour réduire les risques d'inondation, tout aménagement ou construction doit comporter :

- Un dispositif durable de stockage temporaire des eaux pluviales, individuel ou collectif permettant la récupération des eaux pluviales pour les usages autorisés par la réglementation en vigueur.
- Et, à partir de ce dispositif et, en fonction des caractéristiques des terrains et de la nature des sols :
 - Soit, un procédé individuel ou collectif d'infiltration des eaux pluviales non récupérées,
 - Soit, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial public avec un débit instantané rejeté inférieur à 0,7 litre / seconde / hectare de terrain concerné.

Dans tous les cas, les eaux recueillies sur les voiries et parkings doivent subir un prétraitement (débouage, déshuilage) avant infiltration ou rejet.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour tout aménagement, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de *télécommunications* doivent être enterrés.

Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, un terrain n'est constructible que si sa superficie est supérieure ou égale à 800 m² pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome.

Conformément aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une opération portant division foncière, les règles du présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division.

Toutefois, les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux terrains devant recevoir des constructions qui, en raison de leur nature, n'entraînent pas une production d'eaux usées nécessitant un traitement (abris de jardin...).

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition contraire figurant au plan de zonage, toute construction nouvelle sera implantée :

- soit à l'*alignement* actuel ou futur des *voies* de desserte,

- soit en observant une *marge d'isolement* au moins égale à 2 m. Dans ce dernier cas, une clôture sera édifiée à l'*alignement* actuel ou futur

Conformément aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une opération portant division foncière, les règles du présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division.

Toutefois, aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir illustration en annexe p 71

Dispositions concernant les limites séparatives aboutissant à une voie publique ou privée (ou limites latérales)

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative latérale, en respectant une marge d'isolement d'au moins 3 m par rapport à l'autre limite latérale,
- soit en respectant une marge d'isolement d'au moins 3 m par rapport aux deux limites latérales.

Dispositions concernant les autres limites séparatives (ou limites de fond de parcelle)

Une *marge d'isolement* d'au moins 3 m doit être respectée par rapport aux autres *limites séparatives*.

Dans tous les cas

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).
- aux vérandas, ainsi qu'aux abris de jardins et autres constructions annexes de moins de 25 m² d'*emprise au sol* et de moins de 3 m de *hauteur* au faîtage.

Conformément aux dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une opération portant division foncière, les règles du présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage principal situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 3 mètres au minimum.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des locaux et que les nouvelles *baies* créées soient situées à 3 mètres au moins de tout bâtiment ou partie de bâtiment situé sur la propriété.

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

L'*emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 45 % de l'unité foncière.

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la *hauteur* moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou soumise à des conditions particulières.

Dans tous les cas, la *hauteur maximum* des constructions est fixée à 11 m, soit en nombre de niveaux, R+1+*comble*.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en œuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées et aux caractéristiques du terrain d'implantation.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

1 - TOITURES

Les *combles* et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante.

Les constructions annexes isolées d'une *hauteur* totale n'excédant pas trois mètres et les équipements d'infrastructure pourront être couverts, soit par une toiture-terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie, avec une densité minimum de 22 au m². Cette disposition ne

s'applique pas aux vérandas.

Des caractéristiques différentes peuvent être admises, pour une *opération* donnée, dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable, de la recherche d'économies d'énergie ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.

2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la *voie* publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Ne sont pas autorisés :

- Les enduits de couleur criarde,
- L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc....

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - CLOTURES

Tant en bordure des *voies* qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non de grillage, de maçonneries, de murets surmontés ou non de grillage. L'emploi de plaques de béton est prohibé, sauf en soubassement. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas deux mètres.

En cas de réalisation sur le terrain d'une installation industrielle ou d'un dépôt, de quelque nature qu'il soit, ledit terrain sera entièrement clôturé, tant en bordure des *voies* que sur les *limites séparatives*. La clôture sera constituée d'un grillage approprié, doublé de haie vive, ou de tout autre dispositif assurant un écran visuel efficace. La hauteur n'excédera pas deux mètres.

4 - ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques devront, dans la mesure du possible, ne pas être visibles de l'espace public. Il convient, sauf impossibilité, de les implanter au sol, dans les jardins, et de les peindre dans une couleur proche de celle du fond sur lequel elles s'appuient.

5 - CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les *constructions annexes* doivent respecter les dispositions du présent article et être conçues en harmonie avec la construction principale. Les équipements et locaux techniques doivent faire l'objet d'une recherche d'intégration au regard du bâti et de la végétation environnants.

Toutefois, pour les abris de jardin :

- Un bardage bois est recommandé,
- Leur couverture peut être réalisée en matériaux présentant un aspect proche de celui de la tuile plate.

Article UA 12 - Aires de stationnement

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

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires ; en particulier, l'augmentation de la SHON d'un logement donne lieu à l'application des règles prévues pour la création de nouveaux logements. En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Le nombre de places à réaliser est calculé, sous réserve des dispositions spécifiques prévues par les textes en vigueur pour les logements sociaux, par application des règles suivantes, le résultat du calcul pour chaque *opération* étant arrondi à l'entier supérieur :

- Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de places par logement à prévoir est donné dans le tableau ci-dessous ; une de ces places au moins doit être couverte.

SHON du logement	moins de 90 m ²	de 90 m ² à moins de 130 m ²	130 m ² et plus
nombre de places de stationnement	1,5 place	2,5 places	3, 5 places

- Pour les activités : 1 place de stationnement, par tranche commencée de 30 m² de SHON
- Pour les équipements publics et collectifs, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation et de leur type de fréquentation.

Article UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils sont remplacés par des plantations d'importance équivalente sur l'unité foncière.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 200 m² d'espace non construit.

Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols**Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le COS maximal autorisé est de 0,50.

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1.1 du Code de l'Urbanisme, si un terrain a été détaché depuis moins de dix ans d'une unité foncière dont les droits à

construire, résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols, ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit sur les terrains résultant de cette division que dans les limites des droits qui n'ont pas été utilisés.