

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie agglomérée ancienne de SAINT-OUEN, surnommée « Vieux Saint-Ouen ». Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de services et équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

Cette zone, caractérisée par un tissu urbain de type ancien, comprend un habitat individuel souvent mitoyen. Elle présente une densité forte et les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des emprises publiques soit en façade sur rue soit en pignon sur rue ou, le cas échéant, prolongées d'un mur.

Le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel de ce secteur, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.123-1-6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

La zone UA comprend un secteur UA1 couvert par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée du Loir qui s'impose au présent règlement et qui figure en annexe du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination artisanale soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion

ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

2 - Protections, risques, nuisances

Risque d'inondation

Le secteur UAi est couvert par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée du Loir, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

Cavités

Une partie de la zone UA est concernée par le risque d'effondrement de cavités (matérialisé sur les documents graphiques).

A l'intérieur de ces secteurs, les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 - ACCES ET VOIRIE

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

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite (décrets n° 99-756, 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies à double sens devront avoir une emprise minimale de 8 m de largeur dont 5 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.

Les voies à sens unique devront avoir une emprise minimale de 6 m de largeur dont 3 m minimum de chaussée et 2x1,50 m de cheminement piéton.

ARTICLE UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Tout projet de construction ou installation nécessitant l'alimentation en eau potable doit faire l'objet d'un raccordement au réseau public de l'eau destinée à la consommation humaine.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales de ruissellement (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

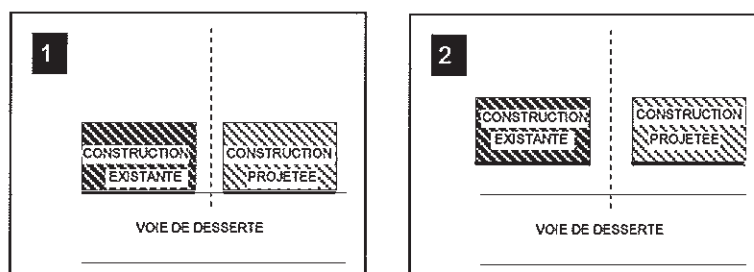
Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ARTICLE UA-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être réalisée dans un souci de continuité des fronts bâtis au long des voies. Les constructions seront implantées :



- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (publiques ou privées) ou de la limite d'emprise publique (fig.1),
- soit avec un retrait identique à celui d'une construction implantée sur une parcelle contiguë (fig.2).

Toutefois, l'implantation des constructions en retrait de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (sans contrainte de distance) est autorisée à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'un mur de clôture dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

Pour des raisons de sécurité, un retrait minimum des constructions pourra être imposé.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m²

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

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, s'il est appliqué, ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur de la construction (à l'égout du toit) faisant face à la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

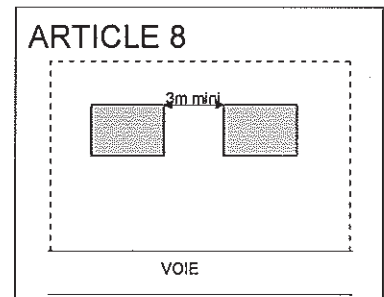
- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m²,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux vérandas,
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m²,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.



ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (au niveau moyen) jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres par rapport au sol naturel.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, 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 ».

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1/ Dispositions générales

- Aspect général, volumes, façades

Les volumes doivent être simples. Les façades principales traitées en pignon (façon chalet de montagne) sont interdites.

Lorsque la réalisation d'un sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,80 m au-dessus du niveau moyen du sol naturel initial à l'emplacement de la construction.

Toiture, couverture et ouvertures

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ; le degré de chaque pente pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35 et 55°, les pans pouvant comporter des décrochements. Les débordements de toiture seront inférieurs à 0,30 m.

Pour les bâtiments annexes contigus à la construction principale (de type appentis et vérandas), une toiture à un pan avec une pente inférieure à celle imposée ci-dessus pourra être admise.

Les toitures à très grands coyaux sont interdites.

Le volume des lucarnes doit être proportionné à celui de l'ensemble de la toiture. Les lucarnes trop importantes sont interdites (voir schémas en annexe du présent règlement).

Les toitures des habitations seront réalisées :

- en tuiles plates de ton brun-rouge nuancé,
- en tuiles mécaniques de ton patiné non uniforme,
- en ardoise naturelle
- avec des matériaux d'aspect analogue à ceux décrits ci-dessus

Les tuiles mécaniques couleur ardoise sont interdites.

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à la réalisation de vérandas ou de bâtiments annexes isolés par rapport aux constructions principales d'une emprise au sol de moins de 20 m².

- Façades et parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les différents niveaux, y compris les parties apparentes du sous-sol seront traités de la même façon.

Les enduits seront de préférence de ton beige légèrement ocré. La peinture et les enduits de couleur blanche sont interdits.

- Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois et les vérandas échappent à cette règle.

- Clôtures

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit sur les deux faces est prohibé en bordure des voies.

En bordure des voies, la clôture sera constituée d'un mur bahut n'excédant pas 0,6 mètre de hauteur surmonté ou non d'une grille et doublé ou non de haies vives, l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur de 1,8 mètre.

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

Les murs anciens existants de même que les murets surmontés de grilles métalliques devront être maintenus et remis en état.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par des plantations.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

- Équipements collectifs

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

2/ Interventions sur le bâti existant à la date d'approbation du PLU

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux.
- la création de nouvelles ouvertures en façade sera faite en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.

- les reliefs d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservés ou restitués en parements de teinte identique.
- l'utilisation de la couleur « blanc pur » en enduit est interdite.
- Les réfections d'enduit ne doivent pas créer de surépaisseur par rapport à l'enduit ancien et aux éléments de modénature
- les rénovations d'appareils de pierre ou de brique seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine
- Les menuiseries en bois seront peintes dans des teintes traditionnelles excluant le blanc pur et reprendront les profils fins des menuiseries en bois
- Les volets battants seront conservés ou restitués en cas de remplacement par des volets roulants extérieurs.

3/ Le bâti nouveau postérieur à la date d'approbation du PLU

Dans le respect du paragraphe 1/ Dispositions générales, les bâtiments nouveaux postérieurs à la date d'approbation du PLU seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement immédiat et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface minimale de 25 m² par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé une place de stationnement (couverte ou non) par logement.

Constructions à usage de bureaux

Il sera aménagé une place de stationnement pour 30 m² de SHON.

Constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente

Il sera aménagé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Constructions à destination de restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour 10 m² de salle de service de restaurant

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2- Espaces libres et plantations

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces locales en nombre équivalent.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UA-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espèces composant les plantations à réaliser seront de préférence choisies parmi les essences proposées en annexe du présent règlement.

Les haies ne pourront être composées uniquement des végétaux suivants : les conifères tels que les thuyas (Thuya), les faux-cyprès (Chamaecyparis), les « Leylandi » (X Cupressocyparis leylandi), les cyprès (Cupressus), de même que les lauriers-palmes (Prunus laurocerasus) et les peupliers d'Italie (Populus Nigra « Italica »).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à la zone est fixé à 1.

Le COS fixé ci-dessus peut être porté à 1,50 en cas de restauration d'une construction ancienne.