
Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au cœur du village de Gometz la Ville. Elle est équipée et desservie par tous les réseaux et accueille quelques commerces et activités artisanales.

Elle englobe le tissu ancien implanté le long des routes de Chartres et de Janvry

Elle se caractérise par :

- *la présence de bâtiments ruraux (corps de fermes, maisons rurales)*
- *un bâti implanté généralement à l'alignement (façades principales ou pignon), formant un front bâti dense*
- *des cœurs d'îlots sous densifiés aménagés en cours et jardins.*
- *des hauteurs de bâtiments de R+1 +combles*

DESTINATION DE LA ZONE

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre village. A ce titre, elle doit maintenir le caractère architectural dense et la mixité des fonctions présentes.

Aussi, elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Une attention particulière est portée à la sauvegarde des corps de fermes et bâtiments ruraux caractéristiques.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Reconnaître et préserver l'organisation traditionnelle du bâti

Conserver et valoriser les corps de fermes qui présentent un intérêt architectural.

Maintenir la centralité du secteur à travers la diversité des fonctions urbaines autorisées et notamment des commerces ou services de proximité.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière d'activités :

- les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - de bâtiments à vocation industrielle,
 - les installations classées en dehors de celles autorisées à l'article UA 2,
 - de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou de services d'une SHON supérieure à 300 m²,
 - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
 - les entrepôts
- le changement de destination des locaux commerciaux existants en habitation

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les stands et champs de tir, les pistes de karting, centres hippiques.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération,
- Les carrières et extraction de matériaux,
- Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres, s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.
- les antennes relais de téléphonie mobile

En matière de démolition :

- La démolition des bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123.1.5.7° du CU sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

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

RAPPELS :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

SONT ADMISES

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,**
- **de ne pas générer des dangers, de nuisances, de gêne ou d'insalubrité pour le voisinage**
- **et des conditions particulières fixées ci-après :**

- Les constructions nouvelles d'activités artisanales ou commerciales existantes dans la limite de 300 m² de SHON,
- Les installations classées soumises à déclaration,
- La confortation d'installations classées soumises à autorisation, à condition que les travaux entraînent une atténuation des nuisances et des risques,
- La reconstruction de SHON et d'aspect identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles des articles UA 5 à UA 14,
- L'aménagement, la reconversion des fermes identifiées aux documents graphiques en vue de l'accueil d'habitat ou d'activités sous réserve de ne pas modifier leur aspect extérieur,
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UA 1, installés avant la date d'approbation du PLU.

Dans les bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123.1.5.7° du CU :

Les aménagements et reconversions sont autorisés dans l'enveloppe des bâtiments existants et dans le respect de l'aspect extérieur de la construction existante. Des extensions inférieures à 20 m² pourront être autorisées.

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Mais des techniques alternatives de rétention à la parcelle pourront être utilisées.
- En l'absence de ce réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées dans le milieu naturel par l'intermédiaire d'un dispositif approprié, réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics compétents.
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès sa réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

Eaux résiduelles agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

3. RESEAUX DIVERS

- Les réseaux doivent être enterrés ou réalisés dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 700 m².

EXEMPTIONS :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

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

Les constructions principales seront implantées conformément au tracé figurant sur les documents graphiques.

EXEMPTIONS :

- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas ces règles, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.
- la reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

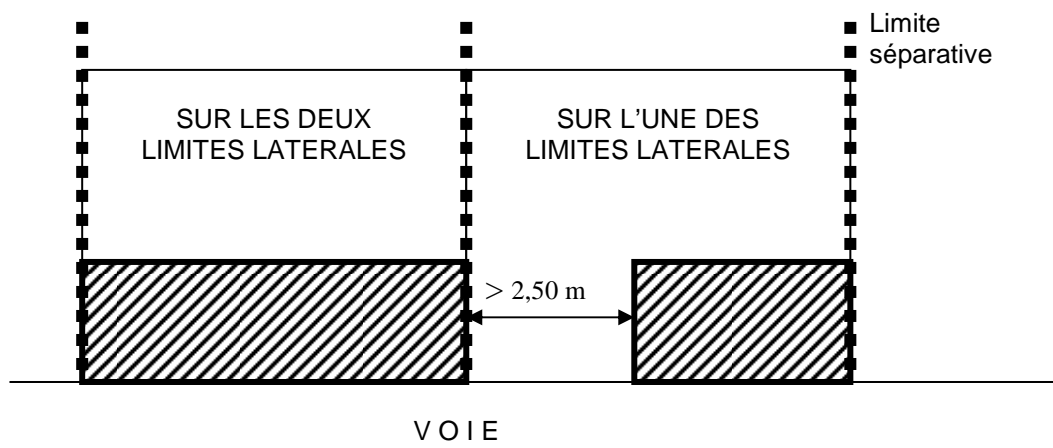
EXCEPTIONS :

- Les bâtiments annexes pour lesquels elle n'est pas réglementée.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en retrait, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

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

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions doivent être édifiées jusqu'à l'une au moins des limites séparatives latérales.



En cas de retrait, le bâtiment mesuré en tous points de la façade devra s'éloigner d'au moins :

- 2,50 mètres de la limite séparative si la façade ne comporte pas de vues
- 6 mètres de la limite séparative si la façade comporte des vues.

Cette distance est comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Exceptions :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

- la reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolées d'une hauteur maximale de 3,50 m mesurée au faîtage, inférieures ou égales à 20 m², pourront être implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de celle-ci.
- Les autres constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf lexique) : la hauteur est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est Rez de chaussée- un étage et comble (R+1+C)

EXCEPTIONS :

- la reconstruction après sinistre de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :
 - Au caractère des lieux avoisinants
 - Aux sites et paysages urbains ou ruraux
 - A la conservation des perspectives monumentales.

- Il convient de se référer au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement et qui complète les dispositions du présent article.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes devront s'accorder sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.
- Les toitures terrasses sont interdites.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies, les lucarnes rampantes seront encastrées dans la toiture sans ressortir de la surface des toitures.

Les matériaux

- L'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées et l'utilisation de matériau brillant sont interdits.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les matériaux

- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux et d'enduits devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits sur de grandes surfaces.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
Les clôtures n'excéderont pas 1,80 mètres de hauteur.
- Sur les voies :
Les clôtures sur le domaine public seront réalisées :
 - soit par un mur plein enduit ou en pierres ou moellons apparents
 - soit par un muret surmonté de grille.Les clôtures en plaques béton armé entre poteaux sont interdites en façades et sur les limites des emprises publiques.

- En limite séparative
Les clôtures en plaques béton armé peintes ou enduites entre poteaux sont admises sous condition que leur aspect soit compatible avec le paysage environnant.
Les clôtures seront réalisées de préférence avec des murets de faible hauteur ou des grillages doublés de haies d'essences locales ou d'éléments d'aspect bois.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU CU

Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L 123.1.5.7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur de l'aspect extérieur des éléments recensés.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs ou matériaux :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation ou par un mur.

EXEMPTIONS

- la reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

GENERALITES

- Habitat 2 places par logement à l'intérieur des bâtiments
Dans les opérations d'ensemble, 1 place « visiteur » pour 2 logements sera exigée dans l'enceinte de l'opération.
- Activités 40 % de la SHON
- Autres Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

EXEMPTIONS

- la reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement rural et végétal qui caractérise la zone.
- Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées.
- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 mètres des voies publiques ou privées.

EXEMPTIONS

- la reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité ne respectant pas ces règles.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

COS GENERAL

Le COS est fixé à 0,4 pour de l'habitat ou de l'activité seul.

Dans le cas d'affectation mixte, il pourra être de :

- 0,30 pour l'habitat
- 0,20 pour l'activité

Ces deux COS s'ajoutent.

Toutefois, il n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction de constructions de SHON et d'aspect identiques après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour raisons d'insalubrité.

DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION :

- Sur les terrains bâtis, ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans, et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés (voir les modalités d'application en annexe du règlement).