

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEa

Caractère de la zone UEa

Identification :

La zone UEa correspond au pôle d'équipements sportifs existants (terrains de football et tennis) implanté au sud du bourg, avec une possibilité d'extension vers l'est pour accueillir notamment un futur gymnase.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs à vocation sportive ou de loisirs non desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Objectif des dispositions réglementaires :

Préserver des espaces à vocation d'équipements afin de répondre aux besoins d'une population en augmentation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UEa 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UEa 2.

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- *Sous réserve :*
 - *de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,*
 - *de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,*
- *ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :*
 - Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à vocation sportive ou de loisirs.
 - Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UEa 3 ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE UEa 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UEa 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UEa 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies existantes, à élargir ou à créer.

Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité. Ces constructions et installations peuvent ainsi, pour un motif d'ordre technique, être implantées à moins de 3 mètres de l'alignement de la voie.

ARTICLE UEa 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes pour un motif d'ordre technique.

ARTICLE UEa 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux constructions doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UEa 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UEa 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UEa 11 ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées et leurs annexes, les dispositions de l'article UB 11 s'appliquent.

Pour toutes les autres constructions, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

2. Toitures.

Les toitures doivent être de teinte bleu-schiste d'aspect mat.

3. Façades.

Elles doivent être en pierre, en matériaux enduits, en bardages bois, métallique ou fibro-ciment.

La teinte des enduits doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

La teinte des bardages doit respecter les coloris suivants : gris, ardoise, beige foncé, brun, vert foncé.

4. Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage sur poteaux métalliques ou bois, ou de lisses en bois.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

ARTICLE UEa 12 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement, correspondant à la destination et l'importance du projet, doivent être réalisées sur la parcelle afin d'assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques.

ARTICLE UEa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UEa 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

