

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Identification :

La zone UA correspond aux espaces urbanisés densément bâtis du centre bourg ancien, caractérisés par une homogénéité des constructions, vecteur de l'identité du village. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture.

La mixité des fonctions s'exprime surtout à travers la présence d'équipements publics associés à l'habitat, l'artisanat, les commerces et services, et quelques exploitations agricoles.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception de quelques secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement pour lesquels le zonage d'assainissement prévoit le maintien en zone d'assainissement non collectif. Ces endroits sont identifiés par un secteur UA a

Cette zone est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines.

La connaissance du risque n'étant pas exhaustive, le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et garantir la solidité des projets, notamment au moyen d'une étude géologique.

Destination :

La zone UA, destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions réglementaires : Le règlement de *la zone UA* s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales).

Le règlement de *la zone UA* s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales).

Un secteur particulier pour lequel la commune réfléchit à un projet d'aménagement (opération de renouvellement urbain au nord de la rue de la Besnardière) est identifié au titre de l'article L . 123-2-a du Code de l'Urbanisme. Au sein de ce secteur, seule une évolution limitée du bâti existant est autorisée.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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 :**
 - **dans l'ensemble de la zone UA**, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
 - **dans l'ensemble de la zone UA**, 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,
 - **pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique)**, de transmettre pour avis au Service Régional de l'Archéologie les autorisations visées par le texte suivant :

« En application de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire. »

- **ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes**
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
 - Les lotissements.
 - Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service, d'entrepôt commercial.
 - Les constructions à usage d'activité artisanale ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
 - L'extension des activités agricoles déjà implantées dans la zone (par extension de bâtiments existants ou création de bâtiments nouveaux), sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitation.
 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
 - Les constructions à usage de stationnement et les parcs de stationnement.
 - 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, transformateurs, ...).

Cependant, dans le secteur identifié au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-2-a du Code de l'Urbanisme, pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du P.L.U., seuls sont

autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 **ACCES ET VOIRIE**

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

ARTICLE UA 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 :

Dans le secteur UAa, 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.

Dans le reste de la zone UA, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le zonage d'assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ; la construction devra être ensuite directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci aura été réalisé.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, 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.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UA 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Expression de la règle :

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :

Une implantation en retrait de l'alignement est autorisée lorsqu'il existe déjà sur le terrain soit un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique, soit un mur ancien d'une hauteur minimale de 1,80 mètre, qui assure déjà la continuité visuelle de la rue.

Une implantation en retrait de l'alignement est autorisée en cas de réfection, transformation ou extension d'une construction existante implantée en retrait de l'alignement.

Une implantation en retrait de l'alignement est autorisée pour la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.

Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en retrait de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.

Les 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, coffrets, ...), peuvent, pour un motif d'ordre technique, être implantés en retrait de l'alignement.

ARTICLE UA 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur calculée perpendiculairement à l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative latérale en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'autre limite séparative latérale. La continuité visuelle sur rue doit cependant être assurée à l'alignement d'une limite latérale à l'autre sur une hauteur minimale de 1,50 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiments annexes, etc. pouvant être employés conjointement.

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur, les constructions doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait des limites séparatives. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 3 mètres par rapport à ces limites devra être respectée.

Exception :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

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, 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 UA 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Expression de la règle :

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres soit 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Exceptions :

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements collectifs.

ARTICLE UA 11 **ASPECT EXTERIEUR**

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.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine, d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques ou d'une extension d'un bâtiment ne respectant pas les dispositions du P.L.U., certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture 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 cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

3. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*,

- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales (tuffeau ou grison),
- les bardages bois de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre, dans des tons respectant le nuancier de Maine-et-Loire, sous réserve de n'être utilisés qu'avec une dominante de matériaux traditionnels (cf. 3 matériaux précités : enduits, pierre de taille ou moellons).

*** La coloration dominante doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.**

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, etc.).

En outre, sont également autorisés, pour les annexes, les abris de jardin et les bâtiments à usage d'activités, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction ; ils seront de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre.

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités, les bardages métalliques ou fibrociment. Ils seront soit de teinte foncée (cf. nuancier de Maine-et-Loire), soit de teinte claire pour s'accorder avec le ton des constructions voisines lorsqu'il s'agit de petits volumes. Ils devront nécessairement être d'aspect mat.

4. Toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 40°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Pour les annexes accolées, une pente minimum de 30° est autorisée.

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes attenantes, la couverture doit être en ardoise naturelle ou en ardoise artificielle de teinte bleu schiste. Les ardoises artificielles si elles sont utilisées doivent présenter une dimension et une forme comparables à celle des ardoises naturelles traditionnelles.

L'emploi de la tuile canal ou de la petite tuile plate de ton brun-rouge est uniquement autorisé : pour la restauration ou l'extension de constructions existantes déjà recouvertes par l'un de ces deux matériaux, ou pour la construction d'une annexe (attendant ou isolée) à une telle construction existante.

Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, la couverture doit être de teinte bleu-schiste et d'aspect mat.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en grison ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.).

La couleur des menuiseries peintes doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

7. Clôtures.

Les clôtures sur voie, s'il en est réalisé une, doivent être constituées : soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Il pourra cependant être exigé d'édifier un mur de clôture d'une hauteur plus importante pour assurer un raccordement architectural satisfaisant aux murs voisins.

Les murs doivent être soit en moellons de pierres locales, soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*.

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

Les clôtures en limite séparative :

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles ne sont utilisées qu'en soubassement sur une hauteur maximale de 0,30 m.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

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 UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.