

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **URBAINES**

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone d'habitat et d'activités non nuisantes correspond au Centre du bourg qui est totalement équipé.

Elle rassemble l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg (habitat , commerces , équipements collectifs , activités non nuisantes)

C'est une zone inondable déjà urbanisée où le caractère urbain prédomine. Pour tenir compte du niveau d'aléa, elle comprend un secteur UA " 1 " situé en zone d'aléa faible et un secteur UA " 2 ", situé en zone d'aléa moyen.

En raison du risque d'inondation, les espaces laissés libres de toute occupation seront affectés prioritairement à la réalisation d'espaces verts, d'équipements sportifs ou de loisirs.

Dans les opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, permis de construire groupés, etc.) afin de ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, les constructions en bande ou d'un seul tenant devront être limitées.

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradation par les eaux et faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue. Les constructions nouvelles de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

Les constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors œuvre nette avec un minimum de 12 m² par logement.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- les reconstructions de bâtiments sinistrés
- les piscines non couvertes
- les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général
- les travaux de renforcement de la levée de protection du val de l'Authion, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés.

Dans le secteur UA « 1 »

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

2. Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions nouvelles à usage d'activité économique de proximité (artisanat, commerce, services) nécessaires à la vie quotidienne des habitants de la zone ainsi que les installations et travaux divers qui y sont liées et l'extension de ces constructions ou installations sont autorisées à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage
- que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- La rénovation (démolition d'une ou de constructions existantes, et construction de nouveaux bâtiments sur les terrains d'emprise) peut être autorisée dans la limite des emprises des bâtiments existants. Le projet devra être conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque inondation.

- le changement de destination d'une construction existante à condition que la nouvelle destination de la construction soit autorisée dans la zone

- Les dépôts de véhicules sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité de garage existante ou autorisée dans la zone

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, stations de pompage d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration des eaux usées ou de traitement d'eau potable, abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ou l'assainissement..

En plus de ce qui est autorisé sous conditions dans l'ensemble de la zone UA, sont autorisées sous conditions dans le secteur UA « 1 »

- Les constructions nouvelles à usage d'activités n'ayant pas le caractère d'activités de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants de la zone ainsi que les installations et travaux divers qui y sont liées et l'extension de ces constructions ou installations sont autorisées à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage
- que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

En plus de ce qui est autorisé sous conditions dans l'ensemble de la zone UA, sont autorisées sous conditions dans le secteur UA « 2 »

- Les constructions nouvelles à usage d'activités n'ayant pas le caractère d'activités de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants de la zone ainsi que les installations et travaux divers qui y sont liées et l'extension de ces constructions ou installations sont autorisées à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage
- que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- que leur emprise au sol soit limitée à 30 %

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans la limite de 20 % d'emprise au sol

- pour les constructions régulièrement autorisées, implantées antérieurement au 09/09/1998 et ayant atteint ou dépassé les possibilités de construire autorisées par les coefficients d'emprise au sol fixés ci dessus, une extension pourra être autorisée dans le respect des plafonds suivants :

- 35 m² maximum d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 50 m² en vue de l'édification de locaux annexes accolés ou non; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 35 m².
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service ainsi que pour les équipements collectifs d'intérêt général. Les établissements ayant vocation à accueillir des personnes à mobilité réduite pourront faire l'objet d'extension dans la limite précitée sans toutefois que soit accrue leur capacité d'accueil permanent.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 paragraphes 2 et 3

- Est interdite la construction de nouveaux équipements tels que les corps de sapeurs pompiers, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite. Toutefois le transfert d'un casernement de sapeurs pompiers déjà implanté en zone inondable pourra être autorisé si ce transfert est dûment justifié par les dispositifs d'organisation des secours.

- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits, sauf ceux à usage de parkings collectifs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

3 - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Electricité, téléphone, télédistribution :

Dans les groupes d'habitation et les lotissements, les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution devront être ensevelis.

ARTICLE UA 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions sont édifiées soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, soit à un minimum de 5mètres en retrait dudit alignement.

Lorsque les parcelles contiguës sont construites à l'alignement, les constructions nouvelles qui s'insèrent entre ces parcelles doivent également être édifiées à l'alignement.

Toutefois, dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, aucune règle n'est imposée.

En outre, dans le cas d'une extension ou lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement, la construction doit s'aligner sur les bâtiments existants.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut exceptionnellement être autorisée dans cette marge.

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

Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois une construction peut être implantée en limite séparative au delà de cette profondeur de 20 m:

- si sa hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 m
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus d'1 m la hauteur totale de cette construction.

Lorsqu'il y a une haie existante, les constructions annexes peuvent se mettre soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Des implantations différentes peuvent être accordées pour des travaux tendant à améliorer l'hygiène d'un local à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

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

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 6 mètres

Lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies de pièces principales et cuisines, à moins que ces baies n'aient un caractère d'éclairage secondaire. Cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies visées ci-dessus.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL (rapport entre la surface du terrain et la projection au sol du volume bâti de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature : balcons, terrasses, débords de toiture...)

Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas l'organisation d'ensemble devra contribuer à diminuer le risque.

Dans l'ensemble de la zone UA:

La rénovation (démolition d'une ou de constructions existantes, et construction de nouveaux bâtiments sur les terrains d'emprise) peut être autorisée dans la limite des emprises des bâtiments existants. Le projet devra être conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque inondation.

L'emprise au sol des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

Dans le secteur UA " 1 " (aléa faible), l'emprise au sol autorisée des constructions est obtenue par les formules ci-après (E est l'emprise maximale autorisée et T la surface de l'unité foncière) :

- si T est inférieure ou égale à 200 m² : $E = T$
- si T est supérieure à 200 m² : $E = 100 \text{ m}^2 + T/2$

Dans le secteur UA " 2 " (aléa moyen), l'emprise au sol des constructions sera la plus réduite possible et au plus égale à :

- 20 % pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes:
- 30 % pour les constructions à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales et de service) n'ayant pas le caractère d'activités de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants.
- 100 % pour les constructions à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales et de service) ayant le caractère d'activités de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général

Pour les constructions situées dans le secteur UA " 2 ", régulièrement autorisées, implantées antérieurement au 09/09/1998 et ayant atteint ou dépassé les possibilités de construire autorisées par les coefficients d'emprise au sol fixés ci dessus, l'extension pourra être autorisée dans le respect des plafonds suivants :

- 35 m² maximum d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 50 m² en vue de l'édification de locaux annexes accolés ou non; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 35 m².
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service ainsi que pour les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

NOTA : les dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme citées dans le titre I du présent règlement restent applicables.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone , aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

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.

La hauteur des constructions individuelles ne peut excéder 7 mètres et celles des constructions à usage collectif ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

NOTA : les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme citées dans le titre I du présent règlement restent applicables.

1° - Généralités :

Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits, sauf ceux à usage de parkings collectifs.

2° - Volumétries

Les volumes devront être simples.

Les extensions sous forme de verrière seront de dimension modeste et la démonstration de leur intégration au bâtiment principal doit être faite. Les profilés seront en métal peint ou en bois peint. Le remplissage sera assuré exclusivement par du verre.

3° - Toitures

Les couvertures seront en ardoises naturelles.

Les châssis et fenêtres de toit seront en nombre limité. Leur format sera mesuré et devra être plus haut que large. Leur pose devra être encastrée.

4° Murs

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

La teinte des murs enduits doit être de ton gris ocre

En cas de restauration, les décors en pierre doivent être conservés et mis en valeur en respectant le calepinage d'origine.

La réfection des enduits anciens doit se faire à l'identique, au mortier de chaux aérienne plus sable.

5° Ouvertures

Afin de respecter la composition des façades originelles, l'agrandissement des ouvertures anciennes n'est pas autorisé.

Le percement de nouvelles ouvertures est possible à condition que l'ordonnancement et l'équilibre architectural de la façade le permettent.

6° Les menuiseries

Constructions neuves : les volets roulants ou les persiennes sont tolérés mais les volets extérieurs devront être en bois peint. Constructions anciennes : les menuiseries extérieures devront présenter un aspect traditionnel en bois peint. Le PVC n'est pas autorisé. Le dessin des menuiseries sera en cohérence avec l'époque de construction de l'immeuble.

La couleur des menuiseries extérieures se référera aux tons pastel, blanc cassé ou gris clair.

Il est fortement recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier de MAINE ET LOIRE.

7° - Traitement des abords :

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Les murs de clôture existants sont à conserver et à mettre en valeur

Les nouvelles clôtures doivent être d'une hauteur maximale de 1,80 m et ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages

La réfection des enduits anciens doit se faire à l'identique, au mortier de chaux aérienne plus sable.

8° - Niveau de plancher et niveau du terrain naturel :

Les constructions à usage d'habitation comporteront, un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du niveau du terrain naturel.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

NOTA : Les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées dès que nécessaire par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés avec un minimum d'1 arbre de haute tige pour 100 m².

Dans les lotissements ou groupe d'habitations, les espaces communs et aires de jeux seront plantés d'essences locales à raison d'un arbre par 50 m². Ils représenteront au minimum 10 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet