TITRE III - LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. LES ZONES UA

UA - ARTICLE 1 - CARACTERE DE LA ZONE

Extraits du rapport de présentation

UA – Article 1.1. - Identification

La zone UA correspond au centre-bourg. Il est caractérisé par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation. Ainsi, 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.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver. Cette zone est en grande majorité dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée ponctuellement par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible) – *cf.* carte figurant au Rapport de Présentation. Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est à prendre en compte (zone de sismicité modérée- *cf.* carte figurant au Rapport de Présentation). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 doivent s'y soumettre.

Cette zone intègre des éléments végétaux qui participent de la trame verte et bleue, et de la qualité des paysages urbains. Ils sont à ce titre identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et font l'objet de mesures de protection appropriées.

Cette zone intègre également des éléments bâtis qui présentent un intérêt architectural, culturel ou historique et qui participent de la qualité des paysages urbains. Ils sont à ce titre identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et font l'objet de mesures de protection appropriées.

UA – Article 1.2. - Destination

La zone UA, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

UA – Article 1.3. - Objectifs des dispositions règlementaires

Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales) et la grande qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises.

UA - ARTICLE 2 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UA – Article 2.1. - Destinations et sous-destinations des constructions

UA – Article 2.1.1. - Rappel

Des prescriptions acoustiques s'imposent pour les terrains situés au voisinage de la RD753 (cf. les arrêtés préfectoraux portant Classement sonore des infrastructures de transports terrestre de la Loire Atlantique en annexe du dossier de PLU).

Des prescriptions spécifiques s'imposent au sein des périmètres d'application des Servitudes d'Utilité Publique (cf. les pièces en annexes du dossier de PLU).

UA – Article 2.1.1.- Expression de la règle

Sous réserve de :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité, pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- de ne pas porter atteinte aux paysages 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,
- de respecter interdiction et les limitations mentionnées à l'article 2,
- *de respecter les dispositions figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies au niveau du hameau du Pas Châtaignier* (pièce n°3 du dossier de PLU).

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		A l'exception des constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations, qui ne sont pas liées à une activité déjà implantée dans la zone à la date d'approbation du PLU.
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	

UA – Article 2.2. - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés dans le secteur ;
- Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement à ciel ouvert de caravanes / quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les carrières et extractions de matériaux ;

UA – Article 2.3. - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans le secteur UA sont admises les constructions à usage d'activités artisanales et de commerces de détail, nécessaire à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Il n'est autorisé le stationnement que d'une seule caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sont uniquement autorisées les ICPE soumis à déclaration correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dont les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante, et qui sont compatibles avec les infrastructures et constructions existantes.

UA – Article 2.4. - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée

UA – ARTICLE 3 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA – Article 3.1. - Volumétrie et implantation des constructions

UA – Article 3.1.1. - Emprise au sol

Non règlementée

UA – Article 3.1.2. - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

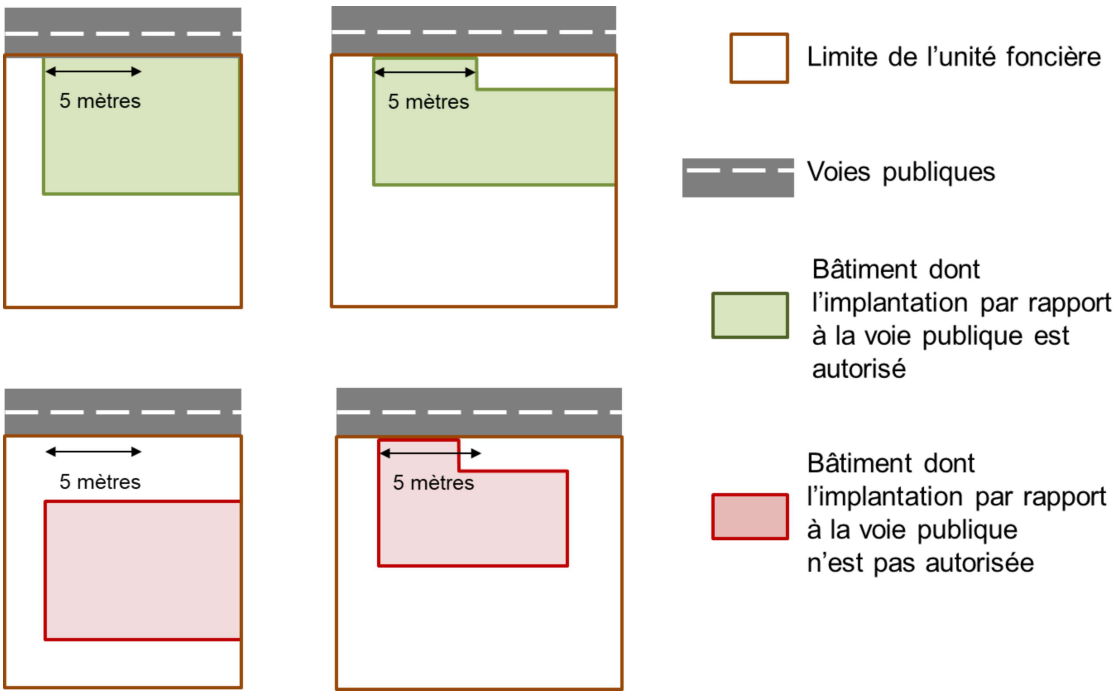
Pour les constructions existantes qui ont une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

UA – Article 3.1.3. - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Si la construction s'implante dans une bande 20m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer sur une longueur minimale de 5 m de la façade.



Une implantation en retrait est possible pour le reste de la construction permettant ainsi la mise en place de décrochés ou de reculs partiels des façades.

Si le terrain est bordé de plusieurs voies, cette règle ne s'applique qu'à l'une des voies (celle présentant le moindre risque en matière de sécurité routière) ; la construction pouvant s'implanter librement par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fait avec le même retrait que celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;

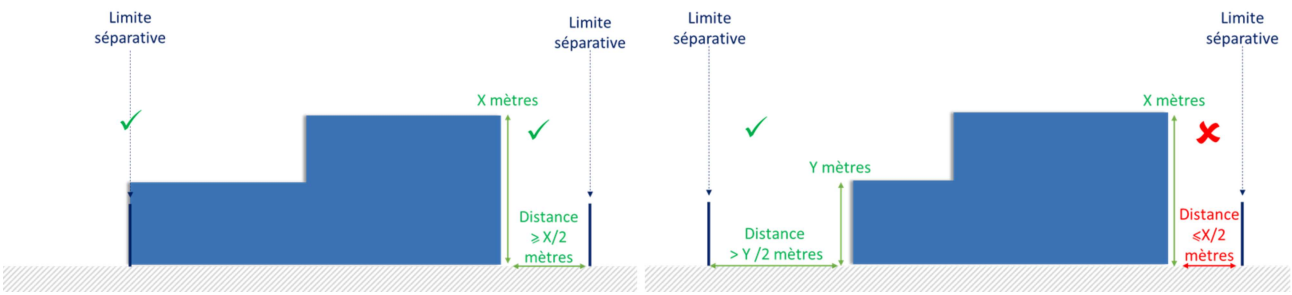
- lorsqu'il existe préalablement soit un bâtiment à l'alignement, soit un mur de clôture ancien en pierre d'une hauteur minimale de 1,60 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;

- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation (abris de jardin, piscine…).

Si la construction s'implante au-delà de 20m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :
Non règlementée

UA – Article 3.1.4. - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation reste sujette à l'article R.111-17 du code de l'urbanisme. La règle s'illustre de la manière suivante :



UA – Article 3.1.5. - Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non règlementée

Exceptions

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, …), si des raisons techniques font que les règles ci-dessus ne peuvent s'appliquer. Leur implantation ne doit alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

UA – Article 3.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA – Article 3.2.1 - Principes généraux

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à 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 dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (*cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011*[1] *pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme*).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux , à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les interventions sur les éléments identifiés aux plans de zonage (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU), en application de l'article l. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en respectant les règles présentées dans les Dispositions générales du présent règlement.

UA – Article 3.2.2. - Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

UA – Article 3.2.3. - Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit, dont la teinte sera en harmonie avec les constructions avoisinantes.

---

[1] *Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :*

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

UA – Article 3.2.4. - Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment. Les menuiseries peuvent être colorées dans des tons plus soutenus que ceux des enduits de façades

UA – Article 3.2.5. - Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- **POUR LES PISCINES COUVERTES ET LES VERANDAS**

Les couvertures transparentes sont autorisées.

- **POUR LES CONSTRUCTIONS INFERIEURES A 12M²**

La couverture doit être en matériaux (tuile, bac d'acier, panneaux composites…) d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé…) à l'exception des tuiles rouges.

- **POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée.

Ces types de toiture sont également admis dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes, une recherche architecturale ou des contraintes techniques.

Dans les autres cas, les toitures doivent comporter au minimum deux pans Cette règle ne s'applique pas aux annexes et vérandas.

Le matériau de toiture privilégié est la tuile de pays, l'ardoise naturelle et tout autre matériau doivent présenter des caractéristiques permettant leur intégration dans l'environnement immédiat.
Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes ne respectent pas les caractéristiques ci-dessus le réemploi des teintes et matériaux d'origine est tolérée **si l'aspect de celui-ci est en harmonie avec les constructions environnantes**.

UA – Article 3.2.6. - Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (parpaing, plaque de béton brut…) doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre...) ou un enduit identique à la construction principale.

La préservation des murs anciens en pierre doit être recherchée.

- **CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES, PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU PROJETEES :**

Les clôtures édifiées en façade sur une voie ne peuvent dépasser 1,60 mètre et sont constitué d'un mur plein.

- **CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES :**

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser 1,80 mètre.

UA – Article 3.3. - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
Les haies naturelles constituées d'essences locales sont préservées au maximum.

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées…) doivent être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

Les interventions sur les éléments identifiés aux plans de zonage (« plan de zonage n°1/4 », « plan de zonage n°2/4 », « plan de zonage n°3/4 » et plan de zonage n°4/4 » du présent dossier de PLU), en application de l'article l. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en respectant les règles présentées dans les Dispositions générales du présent règlement.

UA – Article 3.3.1. - Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

UA – Article 3.3.2. - Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
Les excédents d'eau peuvent être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Dans ce cas, conformément aux exigences du SDAGE 2016-2021 dans sa disposition 3D-2, le débit de fuite maximal au réseau est de 3 L/s/ha pour une pluie décennale.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

UA – Article 3.4. – Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, l'importance et la localisation des constructions et doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est exigé pour les constructions à usage de logements, 1 place minimum de stationnement par logement. En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiment existant sans création de nouveaux logements, les besoins en stationnement sont présumés satisfaits.

Il est exigé pour les constructions à usage d'hébergement (exemple : EHPAD…) : 1 place par fraction de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions d'habitation ou de bureaux, un espace de stationnement pour les deux roues suffisamment dimensionné, couvert et fermé ou non, doit être intégré à raison de 2m² pour 110m² de surface de plancher de locaux.

UA – ARTICLE 4 - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

UA – Article 4.1. - Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Toute voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile doit présenter une largeur minimale de 3m.

UA – Article 4.1. -: Desserte par les réseaux

UA – Article 4.1.1. - Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

UA – Article 4.1.2. – Energie

Pas de disposition règlementaire particulière.

UA – Article 4.1.3. - Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conforme à la règlementation en vigueur et approuvé par le gestionnaire du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas présent, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette est desservi par le réseau collectif d'assainissement.

UA – Article 4.1.4. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente doit être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

UA – Article 4.1.5. Réseaux divers

A l'exception des constructions existantes et de leur extension, les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité…) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau.