

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Identification :

La zone UA correspond aux espaces urbanisés anciens du bourg de Coron caractérisés par une forme urbaine spécifique : forte densité bâtie, constructions édifiées à l'alignement des voies et en continuité, et suffisamment équipés pour desservir les constructions envisagées.

Cette zone à vocation principale d'habitat regroupe également des équipements publics, des commerces et des services, des activités artisanales compatibles avec la proximité d'habitat.

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).

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

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme ;
- les carrières.

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone UA, sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA1, sous réserve :

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et 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 leur capacité,

en outre :

- pour les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux existants, de comporter des dispositions susceptibles de réduire les nuisances au voisinage et d'améliorer l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement ;
- pour les établissements artisanaux nouveaux, d'être liés à la vie quotidienne du bourg, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, de n'entraîner aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne avérée pour le voisinage et que leur aspect soit compatible avec le caractère de la zone ;
- pour les aires de dépôt et de stockage à l'air libre, d'être liées à une activité autorisée dans la zone et d'être localisées et aménagées de façon à n'être visibles ni des voies ni des terrains voisins ;
- pour les affouillements et exhaussements du sol, d'être commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;
- **pour les terrains concernés par l'existence d'une entité archéologique recensée**, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie ;
- dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal, à l'exception des démolitions qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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 sera la moindre.

Les groupes de garages individuels doivent être aménagés de telle sorte à ne présenter qu'un seul débouché automobile sur voie.

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

L'emprise totale d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être adaptée au trafic qu'elle supportera.

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 nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

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 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 sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, 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 raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité, etc.) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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 nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :

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

- pour les extensions et modifications des constructions, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 5 mètres du domaine public,
- pour les constructions nouvelles, si la continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, par un ensemble d'éléments tels que portail, mur plein d'une hauteur minimale de 1.20 m, bâtiments annexes, etc., pouvant éventuellement être employés conjointement,
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.

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, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Sur une profondeur maximale de 20 mètres par rapport 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 par rapport à l'autre limite séparative latérale une distance minimale égale à 3 mètres. La continuité visuelle sur rue doit cependant être assurée à l'alignement d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être assurée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiments annexes pouvant être employés conjointement.

Au-delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 10 m².

Exceptions :

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 un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à celui de la construction existante.

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

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, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UA 8

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Expression de la règle :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout, sauf :

- pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 9 mètres, pour lesquelles la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant ;
- pour les équipements collectifs sous réserve d'une contrainte technique ou d'un parti pris architectural justifié.

Les constructions annexes ne doivent pas excéder 3 m à l'égout de toiture et 4.50 m au faîtage.

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.

ARTICLE UA 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, 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 ; les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, ...).

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées en cas de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (panneaux solaires photovoltaïques, architecture bioclimatique, ...), sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement justifiée.

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originelles du bâtiment : éléments de modénature (encadrements, corniches, chaînes d'angles ...), rythme et proportion des ouvertures, matériaux et coloris des façades, lucarnes, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

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'énergie tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., 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.

2. Adaptation au sol.

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain. Le choix de l'implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

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.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux ...) ne devront pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton ocré, gris ocré ou sable) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

A défaut d'enduits, les moellons de schiste doivent faire l'objet d'une finition « à pierre vue » (sans creux). Des pierres de taille (granit, tuffeau ou brique) peuvent agrémenter les façades en appareillage (chaînages d'angle, encadrements de baies, bandeaux, corniches).

En outre, les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) ne sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation qu'à condition d'être utilisés à titre accessoire en association avec des matériaux traditionnels et de s'intégrer à l'architecture locale.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sont également autorisés pour les annexes à l'habitation, les abris de jardin, les bâtiments à usage d'activité et les équipements publics.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) s'ils sont utilisés, devront soit être laissés en teinte naturelle (pin cryptogilé ou bois durable - red-cédrar, acacia), soit présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin), soit recevoir une finition lasure respectant le nuancier du Maine-et-Loire.

L'emploi de bardages métalliques n'est autorisé que pour les constructions à usage d'activités artisanales ; ceux-ci devront être de teinte foncée mat ou de la teinte des enduits traditionnels dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², il n'est pas fixé de règle particulière, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et d'être non visible depuis la voie. Si ces annexes sont visibles depuis la voie, elles doivent respecter les mêmes règles que les autres constructions.

Les ouvertures créées dans la façade doivent respecter l'harmonie de la façade.

4. Toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées, la couverture doit être en tuile canal (tige de botte ou similaire) de tons rouge. Pour les annexes non accolées et abris de jardin d'une emprise au sol de plus de 10m², la couverture doit être en tuile canal ou d'un matériau d'aspect similaire. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux piscines et aux toitures terrasses. De plus, dans le cadre de réhabilitation de constructions existantes non couvertes en tuile canal, le réemploi de l'ardoise ou de la tuile mécanique à emboîtement est admis.

Pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², il n'est pas fixé de règle particulière, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Toutefois, si ces annexes sont visibles depuis la voie, elles doivent respecter les mêmes règles que les autres constructions.

Les toitures ayant deux pans principaux, devront présenter une pente moyenne prise entre le faîtage et la gouttière de 15° à 30°. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas accessibles.

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

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

Les châssis de toiture, panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture s'ils sont du côté du domaine public.

Pour les autres bâtiments autorisés dans la zone, la couverture doit être en tuile canal ou matériau d'aspect similaire, ou de teinte grise et d'aspect mat sans reflets.

5. Menuiseries.

Le matériau qu'il est conseillé d'employer pour les menuiseries et les portails est le bois peint ou lasuré, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres. La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux environnants.

En outre, la pose de volets roulants n'est autorisée que si les coffres ne sont pas apparents et ne sont pas en saillie sur les façades.

Cependant, dans le cadre d'une rénovation, il est préconisé que les coffres de volets roulants ne soient pas en saillie sur les façades.

6. Clôtures.

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

Si une clôture sur voie est édifiée :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.60 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée par un mur soit en pierres apparentes (schiste) jointoyées au mortier de chaux faisant l'objet d'une finition à « pierre vue », soit en maçonnerie (parpaings ou briques creuses) recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale. S'il s'agit d'un mur bahut, sa hauteur minimale est de 0.6 mètre ; il doit être surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins doublé d'une haie d'essences variées en mélange.

Si une clôture en limite séparative est édifiée :

Aux règles définies sur voie (cf. paragraphe précédent), s'ajoute la possibilité de créer une clôture en grillage portée par des poteaux bois ou fer de faible section doublé d'une haie d'essences variées et régionales ; dans ce cas, un pied de mur d'une hauteur maximale de 0.30 mètre en maçonnerie enduite est autorisé.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

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

Les normes minimales suivantes doivent être respectées pour les constructions neuves à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement (cette règle ne concerne pas la création de logements par découpe d'un immeuble existant).

Exception :

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à l'opération, le constructeur peut être autorisé à réaliser ces places sur un autre terrain dont la localisation doit être agréée par la commune à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les dépôts à l'air libre (matériaux, tas de bois), les annexes ainsi que les cuves ou citernes qui ne seraient pas enterrées doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées intégrant des feuillages persistants) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour huit places.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.