

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont généralement édifiés en ordre continu.

Celle-ci est constituée de :

- la zone UAa qui regroupe le tour des remparts et les faubourgs,
- le secteur UAa1 qui couvre le secteur « ilot chelet ». Ce secteur est doté d'orientations d'aménagement,
- la zone UAb qui couvre le cœur des villages de Saillé, Beslon et La Madeleine,
- la zone UAc qui couvre le cœur des autres villages du territoire communal

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'industrie,
- les constructions et installations à usage d'entrepôts commerciaux,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions et installations à usage de garage de réparation automobile,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour plus de 3 mois sur un terrain nu,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning,
- les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les exhaussements et affouillements du sol prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- dans les secteurs à projet, dont les périmètres sont définis dans les documents graphiques et justifiés dans le rapport de présentation en application des dispositions de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme, pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, les constructions et installations nouvelles dans l'attente de l'élaboration du projet.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :**

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants de la zone tels que les drogueries, boulangeries, laveries, stations services, chaufferie d'immeubles, services ou commerces, etc...
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

L'aménagement des établissements classés et/ou susceptibles de générer des nuisances existants est admis s'il est susceptible de diminuer les nuisances ou la gêne pour le voisinage. L'application de cette disposition ne peut aboutir à une extension de ces établissements.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et installations non interdites à l'article 1, si la topographie l'exige, et à la réalisation d'aires de stationnement collectif en sous sol.

Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long des principales voies de desserte du territoire sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 4 avril 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres figurant en annexes.

Dans les secteurs à projet, dont les périmètres sont définis dans les documents graphiques et justifiés dans le rapport de présentation en application des dispositions de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme, sont autorisés l'adaptation, la réfection, le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes, sous réserve de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit border directement une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre

l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **3.2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles desservant plus de 1 logement doivent avoir une emprise minimale ouverte à la circulation automobile de 4 m de largeur.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **Eaux usées domestiques**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la réalisation du système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales

est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou à défaut le caniveau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour toute opération d'au moins trois logements, un dispositif de rétention des eaux pluviales devra être prévu de manière à ce que le débit de fuite instantané résultant de l'opération ne soit pas augmenté.

Le maintien de la perméabilité des emprises non bâtie sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

### **4.3. Electricité - téléphone**

La desserte de la ou des constructions doit être réalisée à l'intérieur de la parcelle par des câbles enterrés.

En cas de constructions en ordre continu, le réseau sera posé soit sur les façades, sous les corniches, soit enterré.

Dans les lotissements et constructions groupées, les réseaux doivent être réalisés par des câbles enterrés.

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'existe pas de règle particulière.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes sont permises :

- si un mur de clôture assure la continuité du bâti sur l'alignement,
- lorsqu'il existe sur un terrain voisin une construction existante en bon état édifiée en retrait,
- s'il s'agit d'une extension de construction non implantée à l'alignement.

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

### 7.1 Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de recul imposée

#### a) secteur UAa, UAa1 et UAb

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir d'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m.

Toutefois, la technologie particulière du chaume justifie un recul par rapport à la limite de propriété de 40 cm maximum.

La distance minimale à respecter par rapport au fond de parcelle est égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction avec un minimum de 3 m.

#### b) secteur UAc

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir d'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m.

Si la largeur du terrain est égale ou supérieure à 15 m, les constructions peuvent être édifiées en respectant deux marges latérales au moins égale à 3 m.

Toutefois, la technologie particulière du chaume justifie un recul par rapport à la limite de propriété de 40 cm maximum.

La distance minimale à respecter par rapport au fond de parcelle est égale à la moitié de la hauteur en tout point de la construction avec un minimum de 3 m.

### 7.2 Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1 :

#### 7.2.1 Dispositions générales :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur à l'égout, avec un minimum de 6 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3.50 m au faîtage lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

#### 7.2.2 Dispositions particulières :

Il est possible de déroger aux règles définies aux 7.2.1 pour les constructions d'annexes isolées de hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres, pour préserver une haie bocagère existante et en bon état de conservation. Les règles définies au 7.2.1 ne s'appliquent pas.

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

Il n'existe pas de règle particulière.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

La surface des annexes et garages non accolés aux constructions principales est limitée à 50 m<sup>2</sup> par logement.

En secteur UAa1

Le taux maximum d'emprise au sol est fixé à 40 %

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou de remblais.

### **10.1. secteur UAa et secteur UAa1**

La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 7,50 m. Des hauteurs inférieures ou supérieures pourront être imposées dans le cas de raccordement à des constructions mitoyennes de hauteurs différentes. Dans tous les cas, les différences de hauteur entre constructions mitoyennes ne pourront excéder 2 mètres.

### **10.2 secteur UAb**

La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 6 m. Des hauteurs inférieures ou supérieures pourront être imposées dans le cas de raccordement à des constructions mitoyennes de hauteur différentes. Dans tous les cas, les différences de hauteur entre constructions mitoyennes ne pourront excéder 2 mètres.

### **10.3 secteur UAc**

La hauteur maximale à l'égout des toitures ne peut excéder 4 m ou 3,30 m à l'égout si la toiture est couverte en chaume. Des hauteurs inférieures ou supérieures pourront être imposées dans le cas de raccordement à des constructions mitoyennes de hauteurs différentes. Dans tous les cas, les différences de hauteur entre constructions mitoyennes ne pourront excéder 2 mètres.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**11.1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par** leur aspect extérieur (implantation, orientation, échelle, composition, couleurs...). Les bâtiments, clôtures, et installations diverses ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les bâtiments annexes doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal. Les terrains autour du bâtiment même utilisés pour les dépôts devront être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

Dans les secteurs à parcellaire médiéval « en lanière », les constructions devront être fractionnées de façon que chaque volume ait une longueur inférieure à 15m et qu'il n'y ait pas de hauteur constante sur une longueur supérieure à 15 m.

En secteur UAa1

Le recours, en ce qui concerne les volumes principaux, aux matériaux qui font l'homogénéité du paysage urbain est exigé : ardoise, enduits traditionnels, granite, bardage en bois naturel ou teinté soutenu, menuiseries peintes.

**11.2. La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée.** La prise en compte de l'environnement et de la sensibilité du site justifie une ouverture architecturale, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales, etc.), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante : les panneaux solaires seront encastrés, l'aspect des matériaux et les couleurs seront compatibles avec l'entité du secteur...

### 11.3. Toitures

Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40° et 55° ou adaptée à celle de la construction voisine. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise ou en chaume. Les toitures en chaume auront une pente comprise entre 50° et 55°.

En secteur UAa1

Le matériau de base des couvertures est l'ardoise utilisée en pente comprise entre 45 et 55 degrés. Des pentes plus faibles et des matériaux différents peuvent être admis sur de petites surfaces et des volumes secondaires adossés à un volume principal couvert en ardoise. Un seul niveau habitable sera admis dans les combles.

### 11.4. Clôtures

Les clôtures éventuelles seront réalisées en respectant les dispositions ci-après :

Dispositifs autorisés	Alignement				Limites séparatives			
	Haie vive	Grillage doublé d'une haie vive	Dispositif à claire voie doublé d'une haie vive	Mur bahut	Haie vive	Grillage doublé d'une haie vive	Dispositif à claire voie doublé d'une haie vive	Mur bahut
Hauteur maximale autorisée	2 m	2 m	2 m	2 m en secteur UAa et UAa1, 1,50 m en secteur UAb et UAa1	2 m	2 m	2 m	2 m
			Hauteur minimale autorisée	1,50 m en secteur UAa et UAa1				

En secteur UAa1 :

Le mur de clôture existant sera préservé ; sa démolition ponctuelle pourra exceptionnellement être acceptée pour créer un ou des accès au terrain. Cette disposition concerne autant la partie du mur d'enceinte en pierre que ceux implantés sur les limites séparatives

Sur l'ensemble du territoire et notamment dans le périmètre du Parc Naturel Régional de Brière, les clôtures maçonnées utilisant d'autres matériaux que la pierre de pays sont interdites.

L'emploi des clôtures en panneaux de bois, en béton moulé et/ou de poteaux béton, à l'alignement et sur les limites séparatives à l'intérieur de la marge de recul, est interdit.

L'emploi des clôtures en béton moulé de hauteur supérieure à 0,50 m est interdit le long des limites séparatives et au-delà de la marge de recul.

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures doivent être constituées, soit :

- d'une haie vive,
- d'une grille ou d'un grillage obligatoirement doublé(e) d'une haie vive,
- de brandes doublées d'une haie vive.

Les murets de pierres traditionnelles existants seront toutefois préservés et remis en état si besoin.

Les haies doivent être constituées d'essences locales (cf. liste en annexe).

**11.5.** La démolition des murs et murets de qualité sera strictement limitée aux besoins de la construction.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques ou privées.



La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m<sup>2</sup>, avec une largeur minimale de 2.5 m et une longueur minimale de 5 m. A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès. La réalisation d'un nombre minimal de places sera exigée suivant les règles ci-après :

### **Habitation**

- 1 garage ou 1 place de stationnement par logement. Dans les opérations de lotissement ou les permis groupés, il sera exigé, pour les visiteurs, une place supplémentaire par tranche de 4 logements (soit de 4 à 8 logements 1 place supplémentaire, de 9 à 12 logements 2 places supplémentaires, etc).

### **Activités:**

- bureau ou service :
  - 1 place par 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
- commerce de 150 m<sup>2</sup> et plus de surface de vente :
  - surface réservée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de vente
- commerce jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente :
  - 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente
- ateliers :
  - surface réservée au stationnement au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette
- hôtel :
  - 1 place par chambre
- restaurant :
  - 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

En cas de changement d'affectation, la norme applicable est celle de la future utilisation.

Pour les autres activités, le nombre de places sera fonction du besoin estimé.

En secteur UAa1 :

Au moins 40 % des places de stationnement seront réalisés en sous-sol

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être tenus en état permanent de propreté.

Les aires de stationnement collectif devront être arborées et paysagées.

En secteur UAa1 :

40 % au moins de la surface totale de l'opération doivent être traités en espaces verts.

**ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'existe pas de règle particulière.