

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de la commune, centre ancien caractérisé par son unité architecturale, la qualité de certains de ses édifices et par son site : implantation à flancs de coteaux, dominant la vallée inondable de la Loire et de ses affluents.

Il s'agit d'une zone mixte qui accueille aussi bien de l'habitat que des commerces et services, des équipements publics et administratifs ou même certaines activités artisanales.

Elle comprend les éléments identitaires forts du bourg : église, place centrale, Mairie, ...

Le tissu urbain, dans cette zone, est dense, relativement homogène et présente une réelle qualité architecturale.

La zone UA du bourg est soumise aux prescriptions instaurées par la ZPPAUP instituée sur la commune de Denée.

Ces prescriptions et les plans s'y rapportant sont annexés au document.

##### ■ Objectif recherché

Préserver et valoriser de l'architecture traditionnelle et de la structure ancienne du bourg, tant dans la palette chromatique et texturale que dans l'organisation et l'implantation du bâti.

**SECTION I****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

**ARTICLE UA 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

**Sont notamment interdits :**

- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, est supérieure à deux mètres,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les activités industrielles de toute nature,
- Les bâtiments d'exploitations agricoles, etc.

**ARTICLE UA 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Sont admis sous conditions particulières :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (droguerie, boulangerie, chaufferie...)
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

- L'extension, la modification, ou la transformation des installations classées existantes sont autorisées à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances
  - que les installations nouvelles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
  
- Les constructions à usage d'artisanat non classées, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances.
  
- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

## SECTION II

## CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE****3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un droit de passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, etc.

Les accès directs sur les RD sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

**3.2 Voirie**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont amenées à supporter.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans la mesure du possible, dans leur partie terminale, de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc.).

**ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Eau potable**

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

Dans le cas d'une double alimentation existante « réseau public/puits privé », la protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte (clapet anti-retour).

**4.2 Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, après avis favorable des services compétents et conformément à la législation en vigueur.

Pour les groupes d'habitations, les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord écrit du futur gestionnaire des réseaux, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

#### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement par gravitation au réseau public en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau ou dans l'attente de sa réalisation, des dispositions provisoires pourront être prises, sous réserve qu'elles permettent les raccordements au réseau futur.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluies est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

#### 4.4 Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants :

- éclairage public et alimentation en basse et moyenne tension,
- téléphone ou télédistribution éventuelle.

### ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

**Rappel :** Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.

Insertion page A3

Toutefois un recul par rapport à la voie publique peut être autorisé si le bâtiment projeté s'appuie sur une *construction de valeur\** placé elle-même en retrait.

*\* Construction de valeur : construction repérée sur les plans joints au présent règlement par une légende de protection (hachures ou contours gras). L'appellation pourra être étendue par le Maire à d'autres bâtiments après information complémentaire et avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.*

Les constructions principales seront implantées dans une bande de 12 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la rue ou du recul lorsque celui-ci est autorisé.

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

**Rappel :** *Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.*

### **7.1 Dispositions en bordure des voies**

Les façades sur rue doivent être bâties en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Dans le cas où la construction n'occuperait pas toute la largeur de la parcelle, la façade en retour devra être traitée en harmonie avec la façade sur rue. L'espace restant entre la construction et la limite séparative devra être fermé par un mur, une grille ou un portail implanté à l'alignement.

Au-delà de la profondeur de 12 mètres mentionnée à l'article UA6, les constructions pourront être édifiées sur la limite séparative dans un des cas suivants :

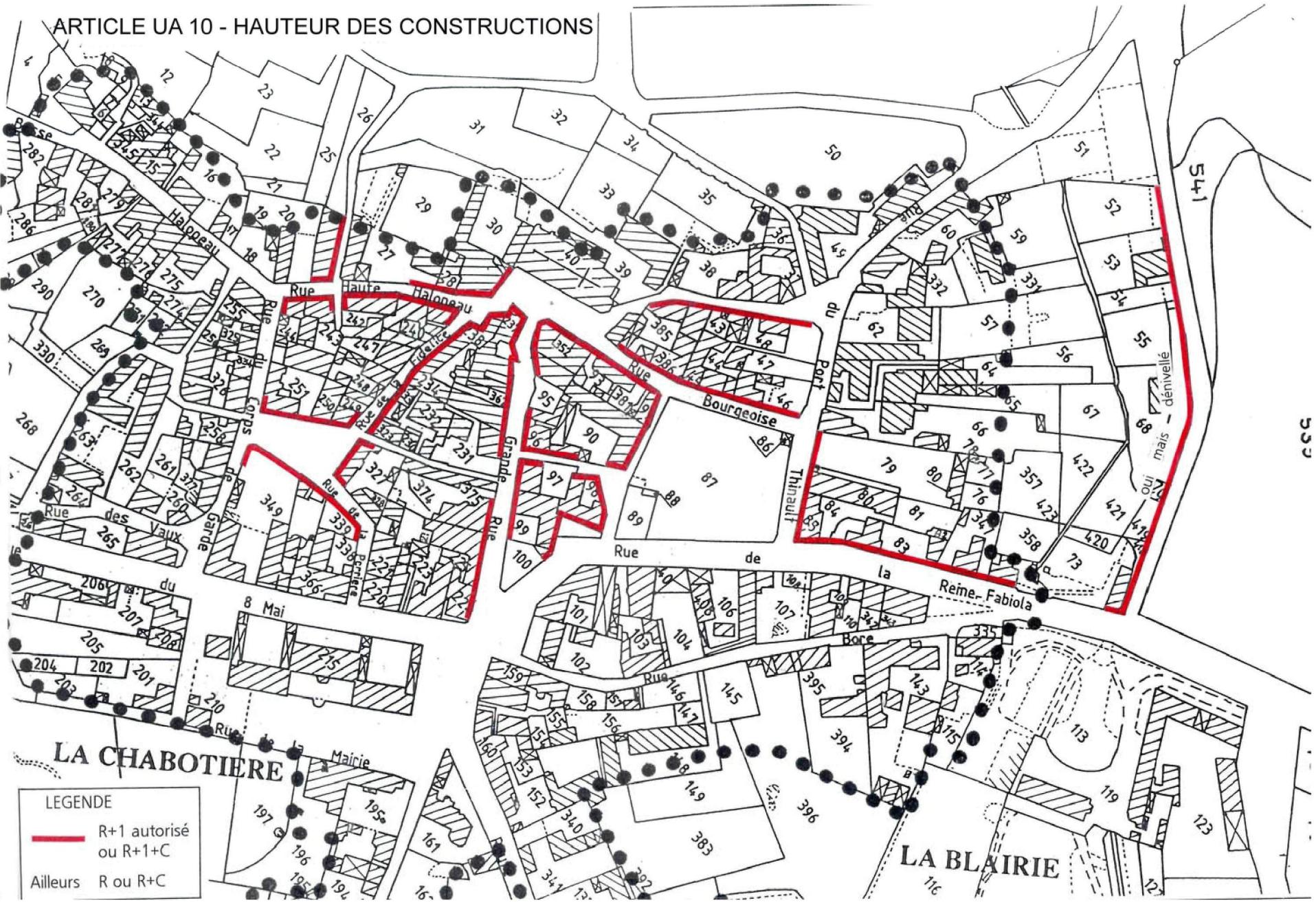
- leur hauteur au droit de cette limite est inférieure à 3,50 mètres à l'égout du toit,
- elles s'appuient sur une construction existante de valeur dont la hauteur est égale ou supérieure à celle du bâtiment projeté,
- il s'agit d'un projet d'ensemble présentant une unité architecturale s'étendant sur deux ou plusieurs parcelles.

### **7.2 Autres dispositions**

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, si des contraintes techniques l'exigent ou pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local et à la condition que le projet ne nuise pas à l'environnement.

Dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille située entre des constructions existantes, la nouvelle construction pourra éventuellement reprendre les dimensions

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



LEGENDE

	R+1 autorisé ou R+1+C
	Ailleurs R ou R+C

de l'ancienne et échapper aux règles de distances minimales. Cette solution pourra même être imposée pour maintenir la cohérence du tissu urbain existant.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à 2 mètres lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas d'ouverture de pièces habitables et à la condition que puissent être satisfaites par ailleurs les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

#### **ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que les relais hertziens, les antennes, pylônes..., qui devront faire l'objet d'une convention d'autorisation d'implantation entre le pétitionnaire et la commune.

##### **10.1 Définition**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'au faîtage. Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

##### **10.2 Hauteur maximale**

Les constructions seront limitées à un étage sur rez-de-chaussée dans les façades d'îlots repérées au plan ci-contre. Partout ailleurs, elles seront à rez-de-chaussée simple.

Un surcroît de mur d'une hauteur d'un mètre maximum au-dessus du plancher du comble pourra être autorisé dans le cas de combles habitables à la condition que cette surélévation s'intègre à la composition de la façade et dans l'alignement urbain considéré.

Dans le cas d'une construction neuve ou d'une reconstruction, la hauteur à l'égout du toit pourra être imposée afin d'assurer un raccord harmonieux avec les constructions mitoyennes.

Les volumes ajoutées sur les toitures (frontons, lucarnes, etc.) ne pourront pas dépasser la hauteur du faîtage et s'élèveront au maximum de 3 mètres de l'égout du toit.

## **ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

La zone UA présente une qualité architecturale et urbaine indéniable. Toute construction doit donc s'intégrer et participer au mieux à l'harmonie du tissu et des fronts urbains.

Il est rappelé que, dans la zone UA, tout projet de construction nouvelle, restauration ou transformation de bâtiment existant, ainsi que l'aménagement de leurs abords doit respecter les prescriptions de la ZPPAUP (secteur ZA - bourg de Denée) et doit être soumis pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions devront s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes devront l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants seront respectés : harmonie des volumes, forme et couleur en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pentes des toits, éléments de toiture).

Les couleurs des façades, des ouvertures et des ferronneries devront respecter les teintes prévues par le nuancier annexé au présent règlement.

Concernant les matériaux et enduits, les constructeurs s'inspireront de la Charte du Pays Layon, Lys, Aubance.

## **ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT**

### **12.1 Dispositions générales**

1°) Pour les logements :

- individuels : 1 place par logement,
- collectifs : 1 place par logement pour les types 1 et 1 bis,  
1,25 place par logement pour les autres types.

Toutefois la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.

2°) Pour les bureaux : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,

3°) Pour les autres locaux (activités, commerces, équipements...), il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

### **12.2 Dispositions particulières**

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

En cas de reconstruction après sinistre, il n'est exigé que le nombre de places disponibles avant celui-ci.

## **ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Espaces libres et plantations**

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m<sup>2</sup> de la superficie de ces espaces.

Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales.

### **13.2 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme.

Les terrains cultivés à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1 9° du code de l'urbanisme sont inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.