

DÉPARTEMENT DU MAINE-ET-LOIRE
COMMUNE DE SAINT-SIGISMOND



ÉLABORATION
PLAN LOCAL D'URBANISME

5

RÈGLEMENT



Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date

TITRE II

LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone U** correspond aux secteurs urbanisés et équipés du bourg. Elle regroupe et peut accueillir l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg (habitat groupé ou non, commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes).

Cette zone d'habitat peut accueillir des constructions à usage d'habitation groupées ou non, ainsi que les équipements d'accompagnement d'infrastructure ou de superstructure.

La zone U comprend deux sous-secteurs :

- le **secteur Ua** couvrant les parties de la zone U non desservies par le réseau d'assainissement collectif,
- le **secteur Ue** couvrant les espaces spécifiquement réservés pour l'implantation future d'équipements et de bâtiments publics.

Le patrimoine communal répertorié et identifié sur les documents graphiques est à conserver et à restaurer. La démolition projetée d'un de ces éléments devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir.

Une partie de la zone U est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa nul à faible). Au sein de la zone U, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

■ 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 U 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 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 nouvelles activités industrielles de toute nature,
- Les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles, etc.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ue :

Les constructions, occupations ou utilisations du sol sans rapport avec la vocation de la zone sont interdites.

ARTICLE U 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dispositions particulières applicables dans la zone U et le secteur Ua :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol 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 installations et travaux divers y compris ceux soumis à la réglementation sur les installations classées :
 - correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - ne présentant pas de risque pour le voisinage,
 - sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.

- Les constructions à usage d'artisanat non classé, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
- La démolition ou la transformation d'un des éléments de patrimoine identifié sur les plans de zonage sous condition de l'obtention d'un permis de démolir.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ue :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol 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 bâtiments publics,
- Les constructions, occupations et ou utilisations du sol liées aux activités éducatives, ludiques, sportives ou culturelles.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. 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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. La disconnexion totale du réseau d'eau potable avec les éventuelles eaux de puits ou de process devra être assurée par la mise en place de réseaux entièrement séparés.

4.2 Eaux usées

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. En cas de rejet d'eaux usées non domestiques au réseau d'eaux usées, une convention de raccordement devra être signée.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ua :

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. Le dispositif retenu doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera

réalisé.

4.3 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 gravitairement 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.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE U 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ua :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement de l'emprise publique soit en retrait par rapport à cet alignement.

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, elles devront être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout ($L > H/2$) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Implantations différentes

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction concerne des ouvrages techniques d'infrastructures tels que postes de transformation, stations de relevage...

ARTICLE U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

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.

10.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

11.2 Les façades

Sont interdits en parements extérieurs, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance.

L'utilisation du bois est autorisée dès lors qu'il ne constitue pas le seul matériau de construction et qu'il ne fait pas saillie par rapport aux angles de la construction.

L'utilisation de rondins de bois est proscrite.

11.3 Toitures et couvertures

L'utilisation de matériaux brillants de toute nature, de tôle ondulée galvanisée et de fibro-ciment gris est interdite en toiture.

11.4 Couleurs

La teinte des enduits (maçonnerie ou bois) doit être en harmonie avec le milieu environnant et faire référence au nuancier du Maine-et-Loire.

11.5 Clôtures

La hauteur des clôtures nouvelles ne pourra dépasser 1 mètre en bordure des voies publiques (hors système à claire-voie) et 2 mètres pour les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Les poteaux béton, les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets de plastique, les canisses sont interdits en limite de l'espace public.

Dans le cas où la clôture est réalisée avec des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...), celle-ci doit être enduite des deux côtés.

11.6 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 buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. En aucun cas, elle ne pourront dépasser 0.6 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

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

SECTION III**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.