

TITRE II

**LES ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de la commune. 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.  
Les constructions y sont édifiées en ordre continu.

Certains secteurs des zones UA du bourg sont soumis aux prescriptions instaurées par la ZPPAUP instituée sur la commune.  
Ces prescriptions et les plans s'y rapportant sont annexés au document.

##### ■ Objectif recherché

L'architecture traditionnelle et la structure ancienne du bourg doivent être préservées et valorisées, tant dans la palette chromatique et texturale que dans l'organisation et l'implantation du bâti.

*NB : les dispositions contenues dans les articles qui suivent sont applicables indifféremment à la zone et aux sous secteurs.  
Cependant lorsque ces dispositions intéressent spécifiquement la zone ou l'un de ses secteurs, leur dénomination précède le contenu ou la partie de l'article considéré.*

## **SECTION I**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

---

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

Toute occupation ou utilisation du sol qui nuirait au caractère spécifique de la zone, à l'environnement ou aux habitants est interdite.

##### **Sont notamment interdits :**

- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, s'il s'agit d'un affouillement n'excède pas 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.
- Le stationnement de caravanes et de camping-cars,
- Les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles (sauf extension ou reconstruction de l'existant), etc.
- Les activités industrielles de toute nature
- Les éoliennes, les pylônes et relais hertzien

#### **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, comme par exemple, droguerie, boulangerie, laverie, poste de peinture, et dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou à une station-service, 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.

Tous les projets de constructions devront prévoir un local poubelle. Ce local sera aussi exigé en cas d'extension ou de modification sauf si le pétitionnaire justifie en disposer.

**Section II****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagère...

Un accès doit avoir une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.  
Une largeur supérieure, proportionnée à leur fonction ou nécessité par la topographie des lieux peut être exigée.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration et du trafic de la voie sur laquelle ils débouchent.

Il peut être imposée que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

**3.2 Voirie**

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

Elles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 4 mètres.

Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble, les largeurs prescrites ci-dessus pourront être diminuées, si des dispositions urbanistiques ou architecturales le justifient.

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 doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution sous pression.

En l'absence de réseau, les constructions peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

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**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

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.

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

#### **4.3 Eaux pluviales**

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

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.

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.

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.

#### **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 :

- Eclairage public et alimentation en basse et moyenne tension
- Téléphone ou télédistribution éventuelle

### **ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

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

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul), les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées de préférence à l'alignement des voies publiques ou en limite de toute autre emprise publique, ou d'usage public.

Dans le cas d'une implantation en retrait de plus de 3 mètres, l'impression de continuité du bâti devra être créée par la construction d'un mur de clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres et minimale de 1 mètre.

Lorsque l'une ou l'autre des constructions existantes de part et d'autre, est implantée en retrait par rapport aux emprises définies ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction peut être soit autorisée, soit imposée pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique à l'alignement de l'une des constructions voisines. Le mur de clôture n'est alors pas obligatoire, excepté si les maisons avoisinantes en possèdent un. Ce retrait ne doit cependant jamais être supérieur à 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, si des contraintes techniques l'exigent et à la condition que le projet ne nuise pas à l'environnement.

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

### **7.1 Dispositions en bordures des voies**

#### **Parcelle ayant moins de 10 m de largeur sur rue :**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

#### **Parcelle ayant plus de 10 m de largeur sur rue :**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale pour leur façade sur rue, et avec une marge de recul par rapport à l'autre limite séparative latérale.

### **7.2 Dispositions en recul des voies**

Au-delà d'une profondeur égale au maximum à 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions ne peuvent être édifiées en limite séparative que :

- lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 mètres (à l'égout de toiture),
- lorsqu'en limite séparative existe des bâtiments et/ou des murs en bon état, d'une hauteur supérieure à 4 mètres, sous réserve de ne pas excéder leurs dimensions.

### **7.3 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.

#### **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.

Des implantations différentes peuvent être accordés pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

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

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

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

##### **10.1 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 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 30m mètres maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiquée précédemment.

##### **10.2 Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout de la toiture.

Toutefois, lorsque la construction nouvelle s'adosse sur un bâtiment à usage d'habitation, ou s'insère dans un ensemble de bâtiments plus élevés, une hauteur supérieure peut être admise dans la limite du gabarit du bâtiment le plus proche.

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

Il est rappelé que tout projet de construction nouvelle, restauration ou transformation de bâtiment existant, ainsi que l'aménagement de leurs abords à réaliser sur un terrain inclus dans le périmètre de la ZPPAUP, doit respecter les prescriptions de celle-ci et doit être soumis pour avis à l'architecte des Bâtiments de France.

Dans tous les cas, les permis de construire et les demandes d'autorisation de lotir devront être présentés avec les constructions environnantes de part et d'autre de la parcelle à bâtir ou de l'opération sur une longueur suffisante, ceci afin de pouvoir juger de leur insertion dans le contexte urbain.

### **11.1 Dispositions générales**

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

Ainsi, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

Les différents murs et toitures d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visible ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les niveaux de rez-de-chaussée avoisinants doivent faire l'objet d'une recherche d'harmonisation.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

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

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

Les constructeurs devront se référer aux recommandations suivantes dans le respect des règles de construction édictées dans le cadre de la ZPPAUP.

### **11.2 Les façades et murs**

L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit est à proscrire. Les murs de façade, pignon

et arrière sont en pierre ou autres maçonneries pourvu que ces dernières soient enduites.

Les enduits de finition sont exécutés au mortier de chaux grasse et sable de carrière ou de Loire. Les enduits devront être à grains fins. Les enduits projetés type tyroliens sont déconseillés. Les matériaux imitant les matériaux naturels tels que fausses pierres, faux pans de bois, faux briquetage sont déconseillés.

Les faces extérieures des murs d'une même construction (façade ou pignon) doivent être exécutées avec le même matériau et dans les mêmes teintes.

Le traitement extérieur des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,80 m de hauteur dans certaines sections, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le ou les niveaux supérieurs.

Les balcons peuvent être interdits ou leur importance réduite si leur présence, leur disposition ou leur dessein, contrastant avec les façades voisines, est de nature à porter atteinte à l'harmonie de la voie.

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teintes naturelles correspondant aux sables utilisés localement et traditionnellement.

Pour les constructions à étage, l'aménagement de façades commerciales, présentant un caractère décoratif ou publicitaire et comportant des vitrines d'exposition dans la partie supérieure de la construction délimitée par le plancher haut du rez-de-chaussée est interdit.

### **11.3 Les toitures et couvertures**

Les toitures qui ne s'apparentent pas avec le style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte, sont interdites.

La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.

Les couvertures des bâtiments doivent être réalisées en ardoises naturelles de teinte bleu schiste. La tuile demi-ronde (type tige de botte ou similaire) peut être autorisée exceptionnellement en dehors de l'agglomération de Saint-Florent-le-Vieil. Elle est la règle à la Boutouchère. Les couvertures des bâtiments doivent être réalisées en ardoises naturelles de teinte bleu schiste à Saint-Florent-le-Vieil.

Dans le cas d'une réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante couverte en tuiles, l'emploi du même matériau est autorisé.

Pour les bâtiments à usage d'activité et les équipements publics et pour les extensions ou reconstruction ou réhabilitation des bâtiments, le nouveau bâtiment sera couvert avec le même matériau que le bâtiment d'origine. Toutefois, dans le cas d'une réhabilitation ou de l'extension

d'une construction existante couverte en tuiles, l'emploi du même matériau est autorisé.

#### **11.4 Les baies et ouvertures**

Les encadrements de baies sont en pierre de taille.

Les ouvertures sont plus hautes que larges sauf les porches et les portes de garage.

#### **11.5 Les installations techniques, capteurs solaires et vérandas et paraboles**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout individuelles, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

La réalisation de vérandas peut être refusée si elles sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants.

Pour les vérandas, un autre revêtement pourra être autorisé, mais il devra avoir l'aspect et la couleur de l'ardoise dans Saint-Florent-le-Vieil, et exceptionnellement en dehors de la zone agglomérée de Saint-Florent-le-Vieil la couleur de la tuile pourra être autorisée. A la Boutouchère, il devra avoir l'aspect et la couleur de la tuile.

S'agissant des vérandas, pour les bâtiments existants ou en cas de reconstruction, un autre revêtement pourra être autorisé mais il devra avoir l'aspect et la couleur de l'ardoise dans Saint-Florent-le-Vieil, et exceptionnellement en dehors de la zone agglomérée de Saint-Florent-le-Vieil la couleur de la tuile pourra être autorisée. A la Boutouchère, il devra avoir l'aspect et la couleur de la tuile. Toutefois, dans le cas d'une réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante couverte en tuiles, l'emploi du même matériau est autorisé.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés. Ils doivent être encastrés dans le toit.

#### **11.6 Les clôtures**

Dans les ensembles de constructions, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain de la vieille ville.

Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies.

La démolition de tout ou partie d'un mur de clôture devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir qui sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dès lors que la construction, pour laquelle est demandée le permis de démolir, est située dans le périmètre de la ZPPAUP.

Elle peut être interdite dès lors que sa conservation présente un intérêt.

### 11.7 Immeubles existants

La démolition de tout ou partie d'un immeuble dont la conservation présente un intérêt peut être interdite.

Elle devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir qui sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dès lors que la construction, pour laquelle est demandée le permis de démolir, est située dans le périmètre de la ZPPAUP.

Les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier les modénatures, ainsi que les balcons et volets doivent être maintenus.

Les nouvelles façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

## ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors du domaine public, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement. 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 surfaces de planchers supplémentaires ;
- 2) Pour les établissements industriels et artisanaux, 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette
- 3) Pour les établissements commerciaux et bureaux, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette affectés à l'activité commerciale lorsque celle-ci est supérieure à 300m<sup>2</sup>;
- 4) Pour les hôtels et restaurants, 1 place par chambre et 2 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.
- 5) Pour les établissements hospitaliers et cliniques, 1 place de stationnement pour 2 lits ;
- 6) Pour les établissements d'enseignement :
  - 1<sup>er</sup> degré : 1 place par classe,
  - 2<sup>ème</sup> degré : 2 places par classe et aire pour deux roues,
  - enseignement pour adultes : 25 places pour 100 personnes et aire pour les deux roues

- 7) Pour les salles privées de spectacles ou de réunions, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain de localisation agréée par la Municipalité, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (art R.332-17 à 23 du code de l'urbanisme)

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

### **13.1 Plantations**

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

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

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet ou de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.

**Section III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le C.O.S n'est pas fixé.