

DÉPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE
COMMUNE DES CERQUEUX SOUS PASSAVANT



**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

5

RÈGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
en date du 17 juillet 2014
approuvant le Plan Local d'Urbanisme



SOMMAIRE

NOTES LIMINAIRES	3
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	9
TITRE II – LES ZONES URBAINES	15
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	17
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	29
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	39
TITRE III – LES ZONES A URBANISER	49
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	51
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE	59
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	61
TITRE V – LA ZONE NATURELLE.....	75
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	77

NOTES LIMINAIRES

LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1er	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteurs des constructions
Article 11	Aspect extérieur (forme, matériaux) - clôtures
Article 12	Stationnement des véhicules
Article 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14	Possibilités maximales d'occupation du sol
Article 15	Performances énergétiques et environnementales
Article 16	Infrastructures et réseaux de communication téléphoniques

La section 3 définit les densités et les règles énergétiques et numériques.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R.315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L.315-8 du Code de l'Urbanisme).

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

VOIES

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

BÂTIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune des Cerqueux sous Passavant.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2000.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- **Article R. 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R. 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R. 111-21** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique :

Ainsi, s'ajoutent aux règles propres de PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

- Conservation des eaux (A4) : servitude de libre passage des agents et des engins mécaniques pour l'entretien, le curage et l'essartage le long du cours d'eau sur une largeur de 4 mètres
- Electricité (I4) : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
- Télécommunications (PT3) : servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et installations de télécommunications.
- T7 : Relations aériennes (installations particulières) - (T7) : servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.

3. Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- Les sites archéologiques régis par le Code du patrimoine.

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

- Le permis de démolir

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, toute démolition ou tout travaux ayant pour effet de rendre inutilisable un bâtiment est soumis à permis de démolir lorsque le bâtiment est :

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;
- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 2° de l'article L. 123-1-5 III, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

- Lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

- Loi sur l'eau

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, en zones naturelles et agricoles.

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

Zone UA	Zone urbaine correspondant aux secteurs urbanisés du centre historique des Cerqueux sous Passavant.
Zone UB	Zone urbaine correspondant aux secteurs d'extensions résidentielles récentes de l'agglomération.
Zone UE	Zone urbaine correspondant au secteur d'accueil des équipements publics scolaires, périscolaires, culturels, de sport et de loisirs, les équipements d'intérêt collectif et d'intérêt public.

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

Zone 2AU	Espaces naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à long terme.
-----------------	---

3. Les zones agricole et naturelle

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V du présent règlement sont :

Zone A	<p>Zone de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres réservée pour le développement des activités agricoles, viticoles et maraîchères.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur Ac : secteur de la zone A couvrant les espaces d'exploitation des ressources du sol et du sous-sol (carrières) • Secteur Ah : secteur de la zone A couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation agricole et pour lesquels seule l'évolution encadrée du bâti existant est admise
Zone N	<p>Zone destinée à couvrir les secteurs naturels et/ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, - soit de l'existence d'une exploitation forestière - soit de leur caractère d'espaces naturels. <ul style="list-style-type: none"> • Zone N : Zone destiné assurer la protection stricte des milieux naturels sensibles du territoire • Secteur Nj: secteur de la zone N couvrant certains espaces de jardins • Secteur Nℓ : secteur de la zone N couvrant les espaces naturels de l'agglomération à vocation de loisirs. • Secteur Ns : secteur de la zone N qui autorise les constructions et installations nécessaires à la création et à la gestion d'un projet utilisant la ressource radiative naturelle du soleil en vue de la production d'énergie.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone UA** est une zone urbanisée couvrant le centre historique des Cerqueux sous Passavant. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle présente une forme architecturale et urbaine de qualité caractérisée par :

- une forte densité liée à l'implantation des constructions en ordre continu et à l'alignement,
- une homogénéité du centre du bourg.

■ Destination de la zone

Ses fonctions sont multiples. Cette zone est prioritairement destinée à l'habitat, elle accueille également des activités commerciales, de services publics, d'équipements et d'activités artisanales compatibles avec celui-ci.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine - densité, implantation, hauteur, formes architecturales - et la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *la zone UA est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *Pour les zones archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1.5 III 2° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home.
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UA, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions nécessaires ou liées à l'artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat (odeurs, bruit...),
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale existante dans la zone.
- La démolition de tout ou partie d'une construction est admise sous condition de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme et dans la mesure où cette démolition est justifiée :
 - par l'insalubrité de la construction ou la mise en péril qu'elle représente,
 - ou par une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction.
- Les aires de dépôts de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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.

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Pour les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile, il sera aménagé :

- soit un dispositif de retournement au bout de l'impasse afin de permettre le demi-tour des camions de ramassage des ordures ménagères
- soit un aménagement avec un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) en entrée de zone.

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, IV 1° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 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.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

4.2 Eaux usées

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

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle par infiltration ou stockage,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

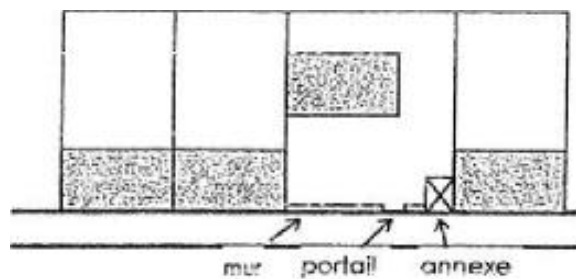
ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Toutefois, si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, les constructions principales sont autorisées à s'implanter en recul par rapport à la voie ou l'emprise publique. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôtures conformes aux dispositions de l'article 11, bâtiments principaux ou annexes, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Dispositions dérogatoires

Dans le cas d'une construction existante, implantée en recul par rapport à l'alignement, l'extension de cette construction est autorisée sur les arrières ou dans le prolongement du bâti existant.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une limite séparative.

En cas d'implantation en retrait sur les autres limites séparatives, une distance minimum de 1,40 mètre sera respectée.

Les constructions techniques liées aux divers réseaux peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites.

En cas d'extension, le bâtiment viendra d'implanter :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait minimal de 1,40 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture et au faîtage/acrotère de la construction à édifier.

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.
- 11 mètres au faîtage / acrotère

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, ...)
- aux équipements publics,
- en cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m², la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit. Pour les annexes implantées sur une limite séparative, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**11.1 Règle générale**

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux.
- le rythme des ouvertures.
- l'harmonie des couleurs, en respectant le nuancier du Maine-et-Loire.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), la couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en tuile demi-ronde ou en ardoise en fonction de l'environnement immédiat, ou avec des matériaux similaires de par leur taille, leur aspect et leur teinte.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Dans le cas de réhabilitation, la couverture des constructions devra réemployer les mêmes matériaux, ou des matériaux similaires de par leur taille, leur aspect et leur teinte.

Les pentes de plus de 45° sont interdites.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiments principal.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'utilisation de matériaux brillants de toute nature est interdite.

Les murs maçonnés surmontés d'un dispositif à claire-voie de forme horizontale sont interdits.

11.2 Exceptions

Des règles différentes pourront être autorisées concernant l'emploi des matériaux dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).

11.3 Eléments de patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti identifié, doivent être précédés d'un permis de démolir au titre de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

11.4 Capteurs d'énergie solaire

L'installation de panneaux solaires doit être la plus discrète possible, afin de ne pas dénaturer l'ensemble urbain. Les panneaux devront donc être monocristallins (sans lignes séparatrices blanches), pour diminuer leur impact dans le paysage. Les panneaux seront encastrés, et installés en bas de toiture ou en alignement des ouvertures ; les installations en milieu de toiture ou les installations dispersées en plusieurs endroits sont interdites. D'une manière générale, on privilégiera l'installation des panneaux sur les annexes ou en les détachant complètement de l'habitation, créant ainsi une fonction telle que préau, pergola, toiture de bûcher, Pour diminuer l'impact visuel, on pourra recouvrir la totalité de la toiture.

11.5 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. 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 citernes à gaz et récupérateur d'eau pluviales seront soit enterrés, soit décorés, soit localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, soit dissimulés par des plantations d'essences locales variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**13.1 Espaces libres et plantations**

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

13.2 Espaces boisés classés

Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente de l'agglomération. Elle est desservie par l'ensemble des réseaux (eau potable, électricité, eaux usées), sauf pour le sous-secteur UBa.

Elle se caractérise par sa plus faible densité et par la discontinuité du bâti.

La zone UB comprend un sous-secteur :

- le secteur UBa, non desservi par l'assainissement collectif.

■ Destination de la zone

Elle est destinée à accueillir essentiellement de l'habitat, mais peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, et des espaces publics ouverts.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement,
- Permettre une diversité et une mixité de l'habitat,
- Conserver le caractère du bâti tout en lui permettant d'évoluer.
- Multiplier les relations et connexions avec les autres secteurs de l'agglomération.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *Des parties de cette zone sont concernées par un risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.*
- *la zone est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1.5 III 2° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home.
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UB, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions nécessaires ou liées à l'artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat (odeurs, bruit...),
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale ou commerciale existante dans la zone.
- La démolition d'un élément bâti identifié et protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sous condition de l'obtention d'un permis de démolir.
- La démolition de tout ou partie d'une construction est admise sous condition de l'obtention d'un permis de démolir en vertu de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme et dans la mesure où cette démolition est justifiée :
 - par l'insalubrité de la construction ou la mise en péril qu'elle représente,
 - ou par une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction.
- Les aires de dépôts de véhicules dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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.

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

Pour les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile, il sera aménagé :

- soit un dispositif de retournement au bout de l'impasse afin de permettre le demi-tour des camions de ramassage des ordures ménagères
- soit un aménagement avec un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) en entrée de zone.

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, IV 1° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 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.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

4.2 Eaux usées

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

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières applicables au secteur UBa :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle par infiltration ou stockage,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

Dispositions particulières au secteur UBa

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 UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (voirie, cheminement, espaces verts...)

Dispositions dérogatoires

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 1,4 mètre par rapport à la ou les limites séparatives.

En cas d'extension, le bâtiment viendra d'implanter :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait minimal de 1,40 m.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture et au faîtage/acrotère de la construction à édifier.

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.
- 11 mètres au faîtage / acrotère

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, ...)
- aux équipements publics,
- en cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m², la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Pour les annexes implantées sur une limite séparative, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**11.1 Règle générale**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux.
- le rythme des ouvertures.
- l'harmonie des couleurs, en respectant le nuancier du Maine-et-Loire.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), la couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en tuile demi-rondes, ou avec des matériaux similaires de par leur taille, leur aspect et leur teinte.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Dans le cas de réhabilitation, la couverture des constructions devra réemployer les mêmes matériaux, ou des matériaux similaires de par leur taille, leur aspect et leur teinte.

Les pentes de plus de 45° sont interdites.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiments principal.

Les sous-sols sont autorisés à condition que l'évacuation des eaux pluviales se fasse en gravitaire et que le plancher bas du rez-de-chaussée soit au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.2 Exceptions

Des règles différentes pourront être autorisées concernant l'emploi des matériaux dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).

11.3 Eléments de patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti identifié, doivent être précédés d'un permis de démolir au titre de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

11.4 Capteurs d'énergie solaire

L'installation de panneaux solaires doit être la plus discrète possible, afin de ne pas dénaturer l'ensemble urbain. Les panneaux devront donc être monocristallins (sans lignes séparatrices blanches), pour diminuer leur impact dans le paysage. Les panneaux seront encastrés, et installés en bas de toiture

ou en alignement des ouvertures ; les installations en milieu de toiture ou les installations dispersées en plusieurs endroits sont interdites. D'une manière générale, on privilégiera l'installation des panneaux sur les annexes ou en les détachant complètement de l'habitation, créant ainsi une fonction telle que préau, pergola, toiture de bûcher, Pour diminuer l'impact visuel, on pourra recouvrir la totalité de la toiture.

11.5 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. 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 citernes à gaz et récupérateur d'eau pluviales seront soit enterrés, soit décorés, soit localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, soit dissimulés par des plantations d'essences locales variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.
Il devra être réalisé au moins 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites.

13.2 Espaces boisés classés

Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

GENERALITES

■ Caractère et destination de la zone

La zone UE est destinée à l'accueil des équipements culturels, de sport et de loisirs.

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à permettre l'implantation et l'extension des équipements publics dans la zone.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *Des parties de cette zone sont concernées par un risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.*
- *la zone est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont ainsi interdits:

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie d'hébergement hôtelier et d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home.
- Les golfs,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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.

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Pour les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile, il sera aménagé :

- soit un dispositif de retournement au bout de l'impasse afin de permettre le demi-tour des camions de ramassage des ordures ménagères
- soit un aménagement avec un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) en entrée de zone.

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, IV 1° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 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.

Dans le cadre d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, un réseau séparé du réseau public devra être mis en place.

4.2 Eaux usées

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

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

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle par infiltration ou stockage,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- à l'alignement
- ou en retrait d'au minimum 1 mètre de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve que des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance minimale entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 mètres

Cette distance peut être supprimée dès lors que des dispositifs efficaces contre la propagation de l'incendie (murs coupe-feu) sont mis en place.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Règle générale

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.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

11.2 Les façades

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates.

Le blanc pur est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (parpaings, briques, ...) est interdit.

11.3 Les toitures

Les matériaux brillants ou ondulés de toute nature sont interdits.

11.4 Les clôtures

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**13.1 Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées (bandes enherbées, haies, arbustes, arbres...).

Les reculs par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être aménagés en espaces verts.

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5, III 2° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de tout ou partie d'une haie, une replantation d'un linéaire équivalent est imposée.

13.2 Espaces boisés classés

Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à moyen terme, accompagnées de services et d'activités urbaines.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

■ Destination de la zone

La zone 2AU est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

A cet effet, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour ce secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés sur chaque zone suivant un principe de compatibilité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *Des parties de cette zone sont concernées par un risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.*
- *la zone est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits:

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie d'hébergement hôtelier et d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- Les aires de jeux ou de sport,
- Les parcs d'attraction,
- Les golfs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les aires de stationnement de caravanes, camping-car et mobil-home, ou de dépôt de caravanes, camping-car et mobil home.
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques.

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

Si la réalisation de l'opération est envisagée par tranches, la voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Sont autorisés sous conditions dans la zone 2AU :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, bâtiments techniques communaux ...) notamment lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (voirie, cheminement, espaces verts...)

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles de toute nature doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimal de 1,4 mètre par rapport à la ou les limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture et au faîtage/acrotère de la construction à édifier.

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.
- 11 mètres au faîtage / acrotère

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, ...)
- aux équipements publics,
- en cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Pour les constructions annexes (dont les abris de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 12m², la hauteur absolue ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Pour les annexes implantées sur une limite séparative, la hauteur est limitée à 6 mètres au faîtage.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

Pour les programmes d'aménagement d'ensemble, le stationnement public sera organisé sur tout le quartier par des poches de stationnements mutualisés éloignées en moyenne de 50 à 70 m des habitations. Le stationnement linéaire le long des voies devra être le plus possible réduit à un taux maximum de 25% au total »

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

Tout capital végétal répertorié sur le document graphique d'une OAP devra être préservé.

Les continuités paysagères devront être préservées voire renforcées pour favoriser le développement de la biodiversité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone A comprend deux sous-secteurs :

- le **secteur Ac**, secteur d'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol (carrière)
- le **secteur Ah**, destiné à couvrir le bâti occupé par des tiers à l'activité agricole et dispersé au sein de la zone à dominante agricole et au sein desquels seule l'évolution du bâti existant est autorisée.

■ Objectifs de la zone

La zone A doit permettre d'assurer, dans les conditions qui lui sont le plus favorables, le développement des activités agricoles et viticoles sur le territoire tout en prenant en compte la présence d'habitations et d'activités humaines non agricoles au sein de la zone rurale.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *Des parties de cette zone sont concernées par un risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.*
- *la zone est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *Pour les zones archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1.5 III 2° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique, tout projet menant à leur disparition est interdit sauf étude pédologique de délimitation et de caractérisation de l'humidité des sols précise et mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet en adéquation avec les dispositions du SDAGE du Bassin Loire Bretagne.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Eléments rattachés à la Trame Verte et Bleue

Les éléments rattachés à la Trame verte et bleue sont identifiés sur les documents graphiques conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune (cf. article 11),
- les aménagements des cours et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau).
- les zones humides existantes et leur fonctionnement hydraulique et écologique doivent être maintenus conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et à la réglementation en vigueur (« loi sur l'eau »).

Dispositions applicables dans la zone A, tous secteurs confondus:

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station d'épuration, station de pompage, transformateur d'électricité, éoliennes, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires :
 - à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone,
 - au fonctionnement d'une exploitation agricole,
 - au réaménagement des anciennes carrières en vue d'un retour des sols à un usage agricole.

Dans les zones humides figurant sur les documents graphiques, les affouillements et exhaussement du sol ne sont autorisés que sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

- La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 16 du présent règlement.

Dispositions particulières applicables dans la zone A exclusivement :

- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées au commerce dès lors :
 - qu'elles sont nécessaires ou liées à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits de l'activité agricole,
 - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),
- Les constructions destinées aux bureaux dès lors :
 - qu'elles sont nécessaires ou liées à l'exploitation agricole,
 - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),
- Les constructions destinées à des activités touristiques et de loisirs dès lors :
 - que ces activités peuvent être considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge, activités pédagogiques...),
 - que ces activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
 - pour les bâtiments principaux, qu'elles sont réalisées par changement de destination d'un bâtiment présentant une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaire) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
 - pour les annexes (sanitaires...), qu'elles sont réalisées en neuf ou par changement de destination, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants (30 mètres),
- Les terrains de camping et de caravaning dès lors :
 - que l'activité de camping s'exerce en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
 - et qu'ils sont destinés à accueillir au maximum 6 tentes ou caravanes (ou au maximum 20 campeurs),
- Les constructions destinées à l'habitation, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :
 - qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence

permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,

- que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site,
 - qu'elles sont implantées à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 100 mètres du corps de ferme ou des bâtiments d'exploitation (sauf impossibilité technique avérée assortie de certaines conditions),
 - que la surface détachée de l'espace cultivée ne dépasse pas 1000m².
- Les extensions des bâtiments d'habitation sont autorisées et limitées à 30 % de leur surface à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m².
 - La construction, la restauration et l'extension d'annexes (telles que garages, remises, abri) du logement de fonction de l'exploitant, à la condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de ce logement de fonction auxquelles elles se raccordent, et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau.
 - Les piscines situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent.

Dispositions particulières applicables dans la zone Ah exclusivement :

Sont autorisés sous conditions :

- l'aménagement, la remise en état et l'extension des habitations existantes sous réserve que :
 - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50m².
 - l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 30m² sur un niveau. Les abris de jardin créés dans ce cadre sont limités à un abri par unité foncière et ne doivent pas excéder 12m² d'emprise au sol.
- les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.
- pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination à vocation d'habitat et à vocation touristique dès lors que :
 - les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction

agricole en activité,

- qu'ils présentent une architecture de qualité et d'intérêt patrimonial, et que l'aménagement prévu contribue à sa mise en valeur,
- qu'ils offrent une emprise au sol minimale de 100 m²
- qu'une autre habitation est déjà présente dans un rayon de 100 mètres
- qu'ils ne génèrent aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole.

- Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, qu'ils sont compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 30m².
- Les aires de dépôt de véhicule dès lors qu'elles sont liées à une activité artisanale de réparation et/ou vente automobile existante dans la zone.
- les extensions des bâtiments à vocation d'activités artisanales, sous réserve que ceux-ci abritent déjà une telle activité. Dans tous les cas, cette extension en neuf ne devra pas excéder 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 80m² d'emprise au sol.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ac exclusivement :

- Les constructions, travaux et installations nécessaires ou liées à l'activité d'extraction et d'exploitation (l'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol, dépôts de matériaux liés à l'exploitation du sol et du sous-sol et pour les constructions et installations nécessaires au stockage, à la transformation et au transport des matériaux déposés) soumises ou non à autorisation au titre des installations classées.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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.

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, IV 1° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 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.

En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", ou d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

L'alimentation par forage privé ne sera recevable que s'il a été validé par arrêté préfectoral.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, 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.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des parcelles voisines.

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

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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 A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Règles d'implantation

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'alignement de la RD 748,
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

6.2 Implantations différentes

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les ouvrages et constructions techniques, dont l'implantation est possible jusqu'à 1 mètre minimum de l'alignement des voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne génèrent pas de risque pour la circulation (visibilité),

- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à une distance inférieure aux règles mentionnées ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dans le cas d'une construction existante, implantée en recul par rapport à l'alignement, l'extension de cette construction est autorisée sur les arrières ou dans le prolongement du bâti existant.

L'implantation des bâtiments de très faible emprise (transformateur) n'est pas réglementée.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres de la limite séparative

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les annexes à l'habitation et abris de jardin inférieures à 12m² d'emprise au sol, les bassins des piscines et les ouvrages et constructions techniques, dont l'implantation si elle n'est pas prévue sur les limites séparatives est autorisée à 1,4 mètre de ces limites,
- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à moins de 3 mètres de la limite séparative à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- les équipements publics liés aux divers réseaux

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

L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Hormis les conditions spécifiques mentionnées dans l'article 2, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées (annexes, bureaux, commerce, ...) ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé en cas d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement de destination d'un bâtiment existant, excédant déjà ces hauteurs, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

La hauteur des constructions et installations agricoles n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ac :

Non réglementé

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Dispositions applicables dans le secteur A et Ah :

11.1 Règle générale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux.
- le rythme des ouvertures.
- l'harmonie des couleurs, en respectant le nuancier du Maine-et-Loire.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), la couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en tuile demi-rondes, ou avec des matériaux similaires de par leur taille, leur aspect et leur teinte.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Dans le cas de réhabilitation, la couverture des constructions devra réemployer les mêmes matériaux, ou des matériaux similaires de par leur taille, leur aspect et leur teinte.

Les pentes de plus de 45° sont interdites.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiments principal.

Les sous-sols sont autorisés à condition que l'évacuation des eaux pluviales se fasse en gravitaire et que le plancher bas du rez-de-chaussée soit au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.2 Exceptions

Des règles différentes pourront être autorisées concernant l'emploi des matériaux dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).

11.3 Eléments de patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti identifié, doivent être précédés d'un permis de démolir au titre de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

11.4 Capteurs d'énergie solaire

L'installation de panneaux solaires doit être la plus discrète possible, afin de ne pas dénaturer l'ensemble urbain. Les panneaux devront donc être monocristallins (sans lignes séparatrices blanches), pour diminuer leur impact dans le paysage. Les panneaux seront encastrés, et installés en bas de toiture ou en alignement des ouvertures ; les installations en milieu de toiture ou les installations dispersées en plusieurs endroits sont interdites. D'une manière générale, on privilégiera l'installation des panneaux sur les annexes ou en les détachant complètement de l'habitation, créant ainsi une fonction telle que préau, pergola, toiture de bûcher, Pour diminuer l'impact visuel, on pourra recouvrir la totalité de la toiture.

11.5 Traitement des abords

Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction

Les citernes à gaz et récupérateur d'eau pluviales seront soit enterrés, soit décorés, soit localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, soit dissimulés par des plantations d'essences locales variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

11.6 Clôtures

- **Pour les clôtures destinées à protéger les espaces d'accompagnement des constructions**

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à

être enduits est interdit.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie ou d'un espace public, la hauteur de la clôture est limitée à 0,8 mètre. Des hauteurs plus importantes seront admises dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un mur détruit ou dans le cadre d'un prolongement d'un mur existant en bon état et en matériau noble.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

○ **Pour les clôtures agricoles ou forestières**

Afin d'assurer la pérennité des éléments rattachés à la Trame Verte et Bleue, les clôtures agricoles seront constituées :

- d'une clôture barbelée,
- d'un engrillagement à maille posé entre 20 et 40cm au-dessus de la surface du sol sans excéder une hauteur d'1,20 mètre (pour permettre le passage de la petite et de la grande faune).

Dans le cas d'une protection d'une culture, d'une plantation ou d'une régénération, un engrillagement totalement hermétique pourra être admis durant une période maximale de 10 ans. En-dehors de ces cas, la création de clôtures agricoles ou forestières ne devra jamais conduire à une fermeture complète et hermétique de la propriété

Dispositions complémentaires au secteur Ah:

Les clôtures en alignement des voies et espaces publics doivent être constituées :

- soit par un mur-bahut de 1,20m maximum de hauteur, en pierres naturelles locales (schistes) ou en maçonnerie enduite (teinte en harmonie avec le site), pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur totale de 1,60m. Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en prolongement d'un mur de qualité en bon état existant, à la même hauteur que celui-ci.
- soit par une haie vive d'essences locales, de hauteur maximum de 1,60m, doublée ou non par un grillage.

Dispositions applicables dans le secteur Ac :

Non réglementé

ARTICLE A 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.
Il est exigé a minima deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.
Des tampons visuels pourront être exigés afin de masquer les aires de stockage agricoles.

13.2 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier comme élément d'appui des trames vertes et bleues sont protégés en application du III 2° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (hors site de l'exploitation).

13.2 Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone N couvre les zones naturelles et forestières de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend trois sous-secteurs :

- le **secteur Nj**, secteur de jardins autorisant les abris de jardins.
- le **secteur Nl** destiné à couvrir les secteurs naturels à vocation de loisirs.
- le **secteur Ns** qui autorise les constructions et installations nécessaires à la création et à la gestion d'un projet utilisant la ressource radiative naturelle du soleil en vue de la production d'énergie.

■ Objectifs de la zone

La zone N et ses différents sous-secteurs doivent permettre d'assurer une protection adaptée de chaque secteur en tenant compte de sa sensibilité patrimoniale et environnementale.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- *Des parties de cette zone sont concernées par un risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.*
- *la zone est concernée par un risque sismique d'aléa modéré. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.*
- *Pour les zones archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1.5 III 2° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.*

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique, tout projet menant à leur disparition est interdit sauf étude pédologique de délimitation et de caractérisation de l'humidité des sols précise et mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet en adéquation avec les dispositions du SDAGE du Bassin Loire Bretagne.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Éléments rattachés à la Trame Verte et Bleue

Les éléments rattachés à la Trame verte et bleue sont identifiés sur les documents graphiques conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune (cf. article 11),
- les aménagements des cours et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, interdiction des ouvrages empêchant la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau).
- les zones humides existantes et leur fonctionnement hydraulique et écologique doivent être maintenus conformément aux dispositions du SDGAE Loire-Bretagne et à la réglementation en vigueur (« loi sur l'eau »).

Dispositions applicables dans l'ensemble des zones N, tous secteurs confondus:

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés dans la zone. Dans les zones humides figurant sur les documents graphiques, les affouillements et exhaussement du sol ne sont autorisés que sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 16 du présent règlement.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nj exclusivement :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12m² et limités à un abri par unité foncière.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nl exclusivement :

- Les constructions légères liées aux usages de loisirs (kiosque, sanitaires...) et dont l'emprise au sol n'excède pas 20m², dès lors qu'elles ne sont pas, par leur aspect ou leur surface, susceptible de remettre en cause le caractère naturel du site.
- Les aires de stationnement, pour peu qu'elles soient aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

Dispositions particulières applicables dans la zone Ns exclusivement :

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à la création et à la gestion d'un projet utilisant la ressource naturelle radiative du soleil en vue de la production d'énergie,
- les affouillements et exhaussements du sol permettant le comblement des vides de fouilles afin de rapporter le sol à son niveau topographique initial.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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.

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

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

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, IV 1° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 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.

En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", ou d'un usage intérieur d'eaux de pluie récupérées, des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

L'alimentation par forage privé ne sera recevable que s'il a été validé par arrêté préfectoral.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, 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.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des parcelles voisines.

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

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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 N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Règles d'implantation

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'alignement de la RD 748,
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

6.2 Implantations différentes

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les ouvrages et constructions techniques, dont l'implantation est possible jusqu'à 1 mètre minimum de l'alignement des voies et emprises publiques dès lors qu'ils ne génèrent pas de risque pour la circulation (visibilité),

- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à une distance inférieure aux règles mentionnées ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Dans le cas d'une construction existante, implantée en recul par rapport à l'alignement, l'extension de cette construction est autorisée sur les arrières ou dans le prolongement du bâti existant.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres de la limite séparative

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les abris de jardin inférieures à 12m² d'emprise au sol, les bassins des piscines et les ouvrages et constructions techniques, dont l'implantation si elle n'est pas prévue sur les limites séparatives est autorisée à 1,4 mètre de ces limites,
- l'extension, la surélévation, la reconstruction après sinistre d'une construction située à moins de 3 mètres de la limite séparative à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- les équipements publics liés aux divers réseaux

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Hormis les conditions spécifiques mentionnées dans l'article 2, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le terrain naturel (tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes qui fait référence) et l'égout de la toiture et au faitage/acrotère de la construction à édifier.

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 maximale des constructions nouvelles de toute nature ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures et 9 m au faitage.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement de destination d'un bâtiment existant, excédant déjà ces hauteurs, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur initiale du bâtiment.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nj :

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Nl :

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ns :

Non réglementé

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Règle générale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux.
- le rythme des ouvertures.
- l'harmonie des couleurs, en respectant le nuancier du Maine-et-Loire.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), la couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en tuile demi-rondes, ou avec des matériaux similaires de par leur taille, leur aspect et leur teinte.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Dans le cas de réhabilitation, la couverture des constructions devra réemployer les mêmes matériaux, ou des matériaux similaires de par leur taille, leur aspect et leur teinte.

Les pentes de plus de 45° sont interdites.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiments principal.

Les sous-sols sont autorisés à condition que l'évacuation des eaux pluviales se fasse en gravitaire et que le plancher bas du rez-de-chaussée soit au maximum à 0,20m au-dessus du terrain naturel.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

11.2 Exceptions

Des règles différentes pourront être autorisées concernant l'emploi des matériaux dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).

11.3 Eléments de patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti identifié, doivent être précédés d'un permis de démolir au titre de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

11.4 Capteurs d'énergie solaire

L'installation de panneaux solaires doit être la plus discrète possible, afin de ne pas dénaturer l'ensemble urbain. Les panneaux devront donc être monocristallins (sans lignes séparatrices blanches), pour diminuer leur impact dans le paysage. Les panneaux seront encastrés, et installés en bas de toiture ou en alignement des ouvertures ; les installations en milieu de toiture ou les installations dispersées en plusieurs endroits sont interdites. D'une manière générale, on privilégiera l'installation des panneaux sur les annexes ou en les détachant complètement de l'habitation, créant ainsi une fonction telle que préau, pergola, toiture de bûcher, Pour diminuer l'impact visuel, on pourra recouvrir la totalité de la toiture.

11.5 Traitement des abords

Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction

Les citernes à gaz et récupérateur d'eau pluviales seront soit enterrés, soit décorés, soit localisés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, soit dissimulés par des plantations d'essences locales variées ou par des matériaux autorisés en clôture.

11.6 Clôtures

- **Pour les clôtures destinées à protéger les espaces d'accompagnement des constructions**

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement proche.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie ou d'un espace public, la hauteur de la clôture est limitée à 0,8 mètre. Des hauteurs plus importantes seront admises dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un mur détruit ou dans le cadre d'un prolongement d'un mur existant en bon état et en matériau noble.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

- **Pour les clôtures agricoles ou forestières**

Afin d'assurer la pérennité des éléments rattachés à la Trame Verte et Bleue, les clôtures agricoles seront constituées :

- d'une clôture barbelée,
- d'un engrillagement à maille posé entre 20 et 40cm au-dessus de la surface du sol sans excéder une hauteur d'1,20 mètre (pour permettre le passage de la petite et de la grande faune).

Dans le cas d'une protection d'une culture, d'une plantation ou d'une régénération, un engrillagement totalement hermétique pourra être admis durant une période maximale de 10 ans. En-dehors de ces cas, la création de clôtures agricoles ou forestières ne devra jamais conduire à une fermeture complète et hermétique de la propriété

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ns :

Non réglementé

ARTICLE N 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 N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.
Des tampons visuels pourront être exigés afin de masquer les aires de stockage agricoles.

13.2 Eléments de paysage protégés

Les éléments de paysage (haies) figurant au plan par un contour particulier comme élément d'appui des trames vertes et bleues sont protégés en application du III 2° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (hors site de l'exploitation).

13.2 Espaces boisés classés

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé