

PLAN Local d'Urbanisme

PL.U. approuvé le 27 juillet 2006

Modification n°1



TIGNE (49)

REGLEMENT - Pièce écrite

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du

approuvant la modification n°1 du PL.U.

Le Maire,

SARL URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

tel 02 47 95 57 06

fax 02 47 95 57 16

e.mail urban-ism@wanadoo.fr

REGLEMENT P.L.U.

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 4
Article 4 : Emplacements réservés	p. 5
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 6
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 6
Article 7 : Clôtures	p. 8

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de TIGNE.

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols,

et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007) – *cf. infra*, du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil, du Code Minier, du Code Général des Impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire Départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code Voirie Routière, Code Fluvial), à l'environnement.

ARTICLE R. 111-2. *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 salubrité ou à la sécurité 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. *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. 111-5. *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 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. *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

ARCHEOLOGIE

En application de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour 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 lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements ou ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement ainsi que les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du Patrimoine.

En application de l'article L. 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 au 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 1 – tél. : 02 40 14 23 30) ».

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

Zones urbaines, dites zones « **U** », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Uh : zone à vocation mixte,

☞ **Uha** : secteur au sein duquel l'extension du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue ; la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est donc la règle ;

☞ **Uhs** : secteur au sein duquel il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Uy : zone réservée à l'extension de l'activité existante,

☞ **Uya** : secteur au sein duquel l'extension du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue ; la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est donc la règle.

Zones à urbaniser, dites zones « **AU** », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone,

☞ **zone 2AUh à vocation dominante d'habitat.**

- **les zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (**appelées IAU**) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU « indicée » ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

☞ **secteur IAUh à vocation dominante d'habitat,**

☞ **secteur IAUy destiné à l'accueil d'activités.**

Zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

☞ *secteur Ap de protection stricte en raison d'intérêts viticole et paysager conjoints.*

Zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés 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.

☞ *secteur Nj de protection stricte d'ensembles de jardins au sein du bourg.*

ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au plan d'occupation des sols.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE L. 123-17 du Code de l'Urbanisme – *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

ARTICLES L. 230-1 du Code de l'Urbanisme – *Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.*

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

ARTICLES L. 230-2 du Code de l'Urbanisme – *Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.*

ARTICLES L. 230-3 du Code de l'Urbanisme – *La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.*

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure,

prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLES L. 230-4 du Code de l'Urbanisme – Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

ARTICLES L. 230-5 du Code de l'Urbanisme – L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme s'applique : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisé nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE L. 130-1 du Code de l'Urbanisme – Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un

plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4 [L. 421-2-4], la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ARTICLE L. 130-2 du Code de l'Urbanisme – Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L. 130-3 du Code de l'Urbanisme – Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

ARTICLE L. 130-5 du Code de l'Urbanisme – Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à

l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1^{er} de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.

ARTICLE 7 CLOTURES

Conformément à la délibération prise par le Conseil municipal, **sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable** en application de l'article R. 421-12-d) du code de l'urbanisme.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Uh	p. 11
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Uy	p. 19

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

Caractère de la zone Uh

Identification :

La zone Uh correspond aux espaces urbanisés tant au niveau du bourg que des hameaux d'Amigné, la Touche et le Petit Noizé.

Elle intègre à la fois des ensembles bâtis anciens et quelques extensions urbaines plus récentes.

Cette zone est à vocation mixte, regroupant habitat, équipements, commerces, activités artisanales et agricoles.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement dans certains secteurs, dont les villages du Petit Noizay, Amigné et la Touche, ainsi que au sein du bourg pour les Grouas de la Loge, les Fours Saint-Pierre / les Grouas de la Boulaie, l'extrémité Est de la rue d'Anjou, *pour lesquels le Zonage d'Assainissement prévoit un maintien en assainissement non collectif. Il est ainsi créé un secteur Uha* pour prendre en compte cette spécificité.

Il est également créé un secteur Uhs pour la partie ancienne du bourg afin de gérer la problématique du stationnement liée à la création de logements, dans un environnement urbain ne permettant pas le développement du stationnement sur l'espace public du fait de rues très étroites.

Cette zone est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines.

La connaissance du risque n'étant exhaustive, il est très vivement conseillé, pour tout projet de construction, d'élaborer une étude de stabilité des sols dont les conclusions devront être mises en œuvre lors de la réalisation du projet, sous la responsabilité du maître d'ouvrage.

Destination :

Cette zone, destinée à l'habitat et aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit participer à la structuration urbaine de la commune en permettant la poursuite du développement du bourg et des hameaux.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Ces espaces composent un ensemble aggloméré présentant une forme urbaine structurée au niveau du bâti ancien dont il convient de conserver l'harmonie au gré de l'implantation de nouvelles constructions.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Uh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article Uh 2.

ARTICLE Uh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 – Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (masses boisées) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- 2 – Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - *dans l'ensemble de la zone Uh*, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
 - *dans l'ensemble de la zone Uh*, de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
 - *pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé* (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie ;
- **ne sont admises dans la zone Uh que les occupations et utilisations du sol suivantes**
 - Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.
 - Les lotissements.
 - Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service, d'entrepôt commercial.
 - Les constructions à usage d'activité artisanale ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
 - L'extension des activités viticoles déjà implantées dans la zone (par extension de bâtiments existants ou création de bâtiments nouveaux).
 - L'extension des autres activités agricoles déjà implantées dans la zone (par extension de bâtiments existants ou création de bâtiments nouveaux), sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitation.
 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
 - Les constructions à usage de stationnement et les parcs de stationnement.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs,...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uh 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

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.

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, l'emprise totale d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être adaptée au trafic qu'elle supportera sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur Uha, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone Uh, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. Lorsque le réseau collectif sera réalisé, ce dispositif devra être shunté pour permettre le raccordement de la construction au réseau.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou

caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté 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.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux privés et publics (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE Uh 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Uha et pour les terrains en zone Uh non encore desservis par le réseau collectif d'assainissement mais pour lesquels le Zonage d'Assainissement prévoit qu'ils le soient, pour accueillir une construction ou installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone Uh, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Uh 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Cependant, lorsque la construction à édifier s'implante entre deux constructions existantes déjà implantées à l'alignement, elle doit obligatoirement être implantée à l'alignement pour conserver la continuité bâtie sur la rue.

Exceptions :

Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul de 2 mètres, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées à moins de 2 m de l'alignement.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut ne pas respecter les règles précédentes pour un motif d'ordre technique à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité.

ARTICLE Uh 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut ne pas respecter les règles précédentes pour un motif d'ordre technique à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité.

ARTICLE Uh 8

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Uh 9

EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé, sauf disposition contraire figurant aux documents graphiques (zone non aedificandi où seules sont autorisées les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m² et les piscines).

ARTICLE Uh 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à édifier doit rester en harmonie avec celle des constructions environnantes.

ARTICLE Uh 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit au maximum conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine, d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique) ou d'une extension d'un bâtiment ne respectant pas les dispositions du P.L.U., certaines prescriptions énoncées ci-dessous (3. Façades ; 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, photovoltaïques, etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

3. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable, légèrement ocré) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

Les bardages bois devront être teintés foncés ou peints dans le ton des constructions voisines (cf. teinte des enduits traditionnels dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire).

L'emploi de bardages métalliques ou fibro-ciment n'est autorisé que pour les constructions à usage d'activités artisanales ou agricoles, ainsi que pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m². Ils devront être de teinte sobre : gamme de gris, brun, vert foncé, ardoise.

4. Toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes les matériaux de couverture autorisés sont les suivants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte bleu-schiste,
- la tuile canal.

L'emploi de la tuile mécanique à côtes est uniquement autorisé pour la restauration ou l'extension de constructions existantes déjà recouvertes par ce matériau.

Pour les constructions à usage d'équipement, d'activités artisanales ou agricoles, ainsi que pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m², la couverture doit être de teinte ardoise ou de la teinte des tuiles canal et d'aspect mat.

5. Châssis de toiture.

Les châssis de toiture doivent être posés en encastres dans le plan de la toiture, sauf dans le cas d'une couverture en tuiles canal.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en grison ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.).

La couleur des menuiseries peintes doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

7. Vérandas.

Les vérandas doivent être réalisées en cohérence avec la maison existante au niveau de leur volumétrie.

8. Clôtures.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre, sauf pour assurer un raccordement architectural satisfaisant au mur voisin.

Si une clôture est édiflée sous forme de mur, il doit être soit en moellons de pierres locales, soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*.

* La teinte des enduits doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

ARTICLE Uh 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone Uh, le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cependant, dans le secteur Uhs, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Exception :

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE Uh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les haies plantées en limite avec une zone A ou une zone N doivent être composées d'essences variées à dominante champêtres ou florales. Les haies uniformes de conifères (ex. thuyas) sont interdites.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

3 - Eléments de paysage à protéger :

Les boisements identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, aménagement de chemin, extension de construction, création d'une piscine,

édification d'une annexe, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. En aucun cas une construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être autorisée.
Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE Uh 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

Caractère de la zone Uy

Identification :

La zone Uy correspond au site de la coopérative à l'entrée nord du bourg, route de Martigné-Briand avec une extension possible vers le nord, ainsi qu'à des terrains localisés en rive nord du chemin des Coutures pour permettre l'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal ou la délocalisation d'activités existantes.

Un secteur Uya est créé pour le site de la coopérative afin de tenir compte du choix effectué dans le cadre du Zonage d'Assainissement, à savoir le maintien en assainissement non collectif de ce secteur.

Destination :

La zone Uy est destinée à l'accueil d'activités et le secteur Uya réservé pour l'évolution de l'activité déjà implantée.

Objectif des dispositions réglementaires :

Dans l'ensemble de la zone Uy les dispositions réglementaires visent à permettre l'évolution de l'activité déjà implantée (secteur Uya) et l'implantation de nouvelles activités tout en gérant l'intégration des bâtiments dans leur environnement.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Uy 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article Uy 2, notamment tout ce qui n'est pas lié à la vocation de la zone.

ARTICLE Uy 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 – Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 – Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

- ***Sous réserve :***
 - de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité d'habitations et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant,
 - de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- ***ne sont admises dans le secteur Uya que les occupations et utilisations du sol suivantes :***
 - L'extension de l'activité existante soit par extension de bâtiments existants, soit par création de nouveaux bâtiments.
 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
 - Les parcs de stationnement de véhicules.
 - Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un des bâtiments à usage d'activités.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).
- ***sont en outre admises dans le reste de la zone Uy les occupations et utilisations du sol suivantes :***
 - Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts.
 - Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (silo, coopérative, etc.).
 - Les lotissements d'activités.
 - Les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Uy 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

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.

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Uy 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur Uya, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone Uy, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté 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.

3 - Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions sauf impossibilité technique.

ARTICLE Uy 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Uya, conformément aux dispositions du Zonage d'Assainissement toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone Uy, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

ARTICLE Uy 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait minimal de 25 mètres de l'axe de la RD 167,
- avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique s'effectuer à moins de 5 mètres de l'alignement de la voie à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité.

ARTICLE Uy 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique s'effectuer à moins de 5 mètres de la limite séparative à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE Uy 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

Exception :

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE Uy 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE Uy 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

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

Expression de la règle :

La hauteur des constructions au faîtage ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE Uy 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

2. Toitures.

Les toitures doivent être d'aspect mat et :

- soit de teinte bleu-schiste,
- soit de la teinte des tuiles canal employées dans la région ; les tuiles de tons nuancés terre cuite sont cependant également acceptées.

3. Façades.

Elles doivent être soit en pierre, soit en matériaux enduits, soit en bardages bois, métallique ou fibrociment.

La teinte des enduits doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

La teinte des bardages doit respecter les coloris suivants : gris, ardoise, beige foncé, brun, vert foncé.

4. Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage de couleur verte ou galva monté sur des poteaux métalliques ou des poteaux bois. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres.

ARTICLE Uy 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les normes minimales suivantes doivent être respectées :

1. Constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N. affectés à cette activité.

2. Construction à usage industriel ou artisanal :

1 place de stationnement pour 60 m² de S.H.O.N..

Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de S.H.O.N., si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.

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

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE Uy 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

En outre, pour le site du chemin des Coutures, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement, un traitement paysager sous forme de bosquets doit être réalisé en frange Est, en limite avec l'espace agricole protégé.

En outre, pour le secteur Uya, conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document graphique, en façade sur la RD 167, un traitement paysager doit être réalisé sur une profondeur minimale de 10 mètres intégrant des arbres haute tige afin de limiter l'impact visuel des bâtiments. Conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document graphique, une haie bocagère doit être plantée en limites nord et ouest de la zone pour atténuer l'impact visuel des bâtiments.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE Uy 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	p. 29
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AUh	p. 35

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Identification :

La zone 1AU est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée au développement urbain de la commune permettant de répondre aux besoins en logements à court et moyen terme.

Elle comporte un secteur à vocation d'habitat (1AUh), correspondant aux sites de la Garenne et des Vigneaux, et un secteur à vocation d'activités artisanales (1AUy) correspondant à la future zone artisanale.

Destination :

Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de chacun de ces 2 secteurs.

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2, notamment tout ce qui n'est pas lié à la vocation de la zone.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 – Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 – Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

- ***Sont admises dans l'ensemble de la zone :***
 - 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, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.
- ***Sont en outre admises sous réserve dans le secteur 1AUh :***
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et les autres sites d'urbanisation future prévus : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,
 - que l'opération projetée intéresse un nombre minimum de 10 logements sauf pour l'opération permettant l'achèvement de la zone pour laquelle il n'est pas fixé de seuil d'opération (si cette opération se réalise sous forme de lotissement, la réalisation du programme d'équipement ouvre droit à permis de construire quelle que soit ensuite la taille de l'opération objet de la demande),
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
 - de prévoir des traitements paysagers dans les emprises et espaces « publics » (espaces de détente, voirie, cheminements,...), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),
 - de comporter des liaisons routières et piétonnes avec les quartiers voisins existants comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- Les lotissements d'habitations.
- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
- Les activités compatibles avec la proximité immédiate d'habitations (professions libérales, activités de bureau, activités artisanales de type plombier, peintre, ...) et s'inscrivant dans le volume de la construction à usage d'habitation.
- Les parcs de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

- **Sont en outre admises sous réserve dans le secteur 1AUy :**
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et les autres sites d'urbanisation future prévus : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,
 - de prévoir des traitements paysagers comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (silo, coopérative, etc.).
- Les lotissements d'activités.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un des bâtiments à usage d'activités.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

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.

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

En outre, pour le secteur 1AUb site de « la Garenne », les voies de desserte automobile à créer conformément aux principes figurant aux Orientations d'Aménagement doivent avoir une emprise minimale de 7 mètres.

Les principes de liaison piétonne figurant aux Orientations d'Aménagement doivent être respectés.

En outre, pour le secteur 1AUy, la voie de desserte principale en limite avec la zone 2AUh contiguë doit avoir une emprise minimale de 10 mètres. L'antenne permettant de desservir la profondeur des terrains doit avoir une emprise minimale de 8 mètres.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté 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.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux (ex. : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

Pour les articles 1AU6, 1AU7, 1AU8, 1AU9, 1AU10, 1AU11 :

- les dispositions de la zone Uh s'appliquent pour le secteur 1AUh,
- les dispositions de la zone Uy s'appliquent pour le secteur 1AUy

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

En outre, dans le secteur 1AUh, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».

En outre, dans le secteur 1AUy, les aires de stationnement seront réalisées selon les normes suivantes :

1. Constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N. affectés à cette activité.

2. Construction à usage industriel ou artisanal :

1 place de stationnement pour 60 m² de S.H.O.N..

Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de S.H.O.N., si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.

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

Dans l'ensemble de la zone, conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE 1AU 13

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -
ESPACES BOISES CLASSES**

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

En outre, pour le secteur 1AUb site de « la Garenne » les principes d'aménagement paysagers figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés : réalisation d'un espace vert en position centrale pouvant également assurer la gestion des eaux pluviales, réalisation d'un espace vert sur des terrain correspondant à d'anciennes carrières.

En outre, pour le secteur 1AUy site du chemin des Coutures, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement, un traitement paysager sous forme de bosquets doit être réalisé en

franges Nord et Est, en limite avec l'espace agricole protégé.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

Caractère de la zone 2AUh

Identification :

La zone 2AUh correspond aux espaces réservés pour un développement à plus long terme de l'habitat.

Elle comporte 3 sites : les Coutures, les Bas-Jardins partie Est et les Bas-Jardins partie Ouest.

Ces sites sont non constructibles dans l'immédiat, ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U. (s'il n'y a pas remise en cause de leur vocation et de l'économie générale du plan) ou révision du P.L.U. (s'il y a remise en cause de leur vocation ou de l'économie générale du plan).

Destination :

Cette zone constitue une réserve pour le développement futur de la commune. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AUh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AUh 1.

ARTICLE 2AUh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 – Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 2 – Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

- *Sous réserve, de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone,*
- *ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :*
 - 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, transformateurs, aménagements hydrauliques, etc.).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Pour les articles 3 à 13, le règlement applicable est celui de la zone Uh.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Pour l'article 14, le règlement applicable est celui de la zone Uh.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 39

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Identification :

La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle recouvre tous les plateaux et coteaux agricoles ou viticoles.

Il est cependant défini un *secteur Ap de protection stricte* lorsque l'on est en présence d'un *terroir viticole de forte sensibilité paysagère* : abords d'édifices remarquables et perspectives sur ces édifices (le Grand Riou, le Petit Riou, la Chapelle Sainte-Anne, le Château de Tigné).

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.

L'évolution du bâti existant non lié à l'activité agricole est très limitée (seules des extensions mesurées sont autorisées).

Dans le secteur Ap, compte tenu de la forte sensibilité paysagère des lieux, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas autorisées.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.
- Ne pas figer totalement le bâti existant qui a perdu sa vocation agricole en autorisant les extensions mesurées, à condition qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole ou qu'elles n'apportent pas de contraintes nouvelles à l'activité agricole.
- Protéger très strictement les terroirs de forte sensibilité paysagère véhiculant une image valorisante de la commune.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
 - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).
1. Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (masses boisées) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
 2. Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - **dans l'ensemble de la zone A**, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
 - **dans l'ensemble de la zone A**, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
 - **pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique)**, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie ;
- **ne sont admises dans le secteur Ap que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - L'extension mesurée (en construction neuve) des bâtiments existants à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
 - . que l'augmentation soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - . qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone et son intérêt paysager,
 - . qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - . qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, aménagements hydrauliques...), sous réserve de ne pas remettre en cause l'intérêt paysager et agronomique du secteur.

- **ne sont admises dans le reste de la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes**

- :
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, éoliennes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie, aménagements hydrauliques...).
- **ne sont admises sous conditions dans le reste de la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, et ceux liés aux ouvrages et installations autorisés dans la zone.
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
 - Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits ...) ou pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
 - Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.).
 - L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - qu'elle soit compatible avec le caractère agricole de la zone,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
 - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
 - Les annexes accolées ou non (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant) liées à une habitation existante sous réserve :
 - que l'annexe soit implantée à proximité immédiate de l'habitation existante,
 - que l'annexe ait une emprise maximale de 50 m².
 - Les piscines liées à une habitation existante, à condition d'être implantée à proximité de la dite habitation.
 - Les changements de destination de bâtiments existants **dès lors que le règlement graphique identifie le bâtiment à cette fin**, sous réserve :
 - d'être à vocation d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes), d'une activité touristique (ex. : hôtellerie, restauration, artisanat d'art ...), artistique, de bureau, de profession libérale,
 - de conserver le caractère architectural du bâtiment existant.
 - Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être une construction légère avec des murs en bois et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

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.

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne peut être autorisée pour un bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.) ou ne concernant pas qu'une seule famille (entreprise).

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Cette zone n'étant pas desservie par le réseau collectif d'assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'aménagement ou extension de constructions existantes, ces dernières doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté 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.

ARTICLE A 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

ARTICLE A 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 35 mètres de l'axe des routes départementales,
- à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

ARTICLE A 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s) soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exception :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE A 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Expression de la règle :

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

Exception :

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

ARTICLE A 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour les autres constructions, la hauteur au faîte des constructions à édifier doit rester en harmonie avec celle des constructions environnantes.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (à l'exception du logement de l'exploitant), les dispositions suivantes doivent être respectées :

Pour les façades, l'emploi de bardages métalliques ou fibro-ciment est autorisé sous réserve que leur teinte soit dans la gamme des gris, ardoise, beige foncé, brun, vert foncé.

Les bardages bois doivent être de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre.

Pour la couverture de la toiture, l'emploi de matériaux de substitution comme les bacs acier ou les plaques fibro-ciment est autorisé sous réserve qu'ils soient de teinte ardoise ou teinte tuile, et qu'ils soient d'aspect mat.

Pour les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, les dispositions suivantes doivent être respectées :

Les façades doivent être en bois.

La toiture doit être de teinte ardoise ou de la teinte des tuiles canal et d'aspect mat. La mise en œuvre d'une toiture végétale (bruyère, brande, ...) est également autorisée.

Pour les autres constructions et installations autorisées dans la zone (notamment le logement de l'exploitant agricole), les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone Uh pour les chapitres 1 (Généralités) à -7 (Vérandas).

Pour l'ensemble des constructions (les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les dispositions ci-après) :

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée soit :

- d'un grillage de teinte sobre limitant son impact dans le paysage (vert foncé ou couleur galva) monté sur des piquets métalliques ou des poteaux bois, doublé d'une haie composée d'essences variées à dominante champêtres ou florales. Les haies uniformes de conifères (ex. thuyas) sont interdites.
- de lisses en bois.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant afin de conserver une harmonie.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans l'ensemble de la zone, conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...).

Les haies plantées en limite de propriété seront constituées d'essences variées à dominante champêtres ou florales. Les haies uniformes de conifères (ex. thuyas) sont interdites.

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

3 - Eléments de paysage à protéger :

Les boisements identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, aménagement de chemin, extension de construction, création d'une piscine, édification d'une annexe, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. En aucun cas une construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être autorisée.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 49

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Identification :

La zone N, dite zone naturelle est forestière, correspond aux secteurs de la commune 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 naturel.

Elle recouvre les fonds de vallées (vallée du Layon, vallons du Livier, du ruisseau de l'Etang et de Valliennes), ainsi que les abords du Manoir de la Roche Coutant.

Un *secteur Nj* est créé pour l'entité de jardins en frange du bourg (les Bas-Jardins).

Destination :

La zone N à proprement parler étant une zone de protection, les occupations et utilisations du sol admises sont strictement encadrées ; seule l'évolution du bâti existant y est autorisée et notamment les changements de destination.

Le secteur Nj est quant à lui limité à des usages très spécifiques puisque seuls les abris de jardin de petite taille y sont autorisés.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et au secteur Nj sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone N et dans le secteur Nj sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation :

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).
- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (masses boisées) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - **dans l'ensemble de la zone N**, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou bâtis,
 - **dans l'ensemble de la zone N**, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
 - **pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique)**, de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie ;
- **Ne sont admises dans le secteur Nj que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m².
- **Ne sont admises dans le reste de la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - L'extension mesurée (en construction neuve) des bâtiments existants à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
 - . que l'augmentation soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - . qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
 - . qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
 - . qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
 - Les annexes non accolées (en construction neuve) liées à une habitation existante sous réserve :
 - . que l'annexe soit implantée à proximité immédiate de l'habitation existante,

- . que l'annexe ait une emprise maximale de 50 m².
- Les piscines liées à une habitation existante, à condition d'être implantée à proximité de la dite habitation.
- Le changement de destination de bâtiments existants, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - . d'être à usage de logement (habitation, gîte rural, chambre d'hôtes), d'activités touristiques (ex. : hôtellerie, restauration, artisanat d'art ...), artistique, de bureau, de profession libérale,
 - . de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes, en particulier le bâtiment existant doit respecter une distance d'au moins 100 m vis-à-vis de tout bâtiment et installation agricole susceptible de générer des nuisances,
 - . de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être une construction légère avec des murs en bois et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie, aménagements hydrauliques...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

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.

2 - Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne peut être autorisée pour un bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.) ou ne concernant pas qu'une seule famille (entreprise).

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Cette zone n'étant pas desservie par le réseau collectif d'assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'aménagement ou extension de constructions existantes, ces dernières doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté 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.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Pour les articles N6, N7, N8, N9, N10 les dispositions de la zone A s'appliquent.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit au maximum conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine, d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique) ou d'une extension d'un bâtiment ne respectant pas les dispositions du P.L.U., certaines prescriptions énoncées ci-dessous (3. Façades ; 4. Toitures) peuvent ne pas être appliquées.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, photovoltaïques, etc.) ;
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc.).

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (mas provençal, chalet savoyard, maison normande, etc.).

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

3. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable, légèrement ocré) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

Les bardages bois devront être teintés foncés ou peints dans le ton des constructions voisines (cf. teinte des enduits traditionnels dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire).

L'emploi de bardages métalliques ou fibro-ciment n'est autorisé que dans le secteur Nj pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m². Ils devront être de teinte sobre : gamme de gris, brun, vert foncé, ardoise.

Les abris pour animaux réalisés indépendamment d'une exploitation agricole doivent avoir des façades en bois.

4. Toiture.

Pour les constructions à usage d'équipement, ainsi que pour les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m² dans le secteur Nj, la couverture doit être de teinte ardoise ou de la teinte des tuiles canal et d'aspect mat.

Les abris pour animaux réalisés indépendamment d'une exploitation agricole doivent avoir une toiture de teinte ardoise ou de la teinte des tuiles canal et d'aspect mat. La mise en œuvre d'une toiture végétale (bruyère, brande, ...) est également autorisée.

Pour toutes les autres constructions les matériaux de couverture autorisés sont les suivants :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte bleu-schiste,
- la tuile canal.

L'emploi de la tuile mécanique à côtes est uniquement autorisé pour la restauration ou l'extension de constructions existantes déjà recouvertes par ce matériau.

5. Châssis de toiture.

Les châssis de toiture doivent être posés en encastres dans le plan de la toiture, sauf dans le cas d'une couverture en tuiles canal.

6. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les

matériaux qui l'environnent (murs en grison ou enduits, couverture en ardoise ou en tuile, etc.).
La couleur des menuiseries peintes doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.

7. Vérandas.

Les vérandas doivent être réalisées en cohérence avec la maison existante au niveau de leur volumétrie.

8. Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée soit :

- d'un grillage de teinte sobre limitant son impact dans le paysage (vert foncé ou couleur galva) monté sur des piquets métalliques ou des poteaux bois, doublé d'une haie composée d'essences variées à dominante champêtres ou florales. Les haies uniformes de conifères (ex. thuyas) sont interdites.
- de lisses en bois.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant. La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant afin de conserver une harmonie.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dans l'ensemble de la zone, conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...).

Les haies plantées en limite de propriété seront constituées d'essences variées à dominante champêtres ou florales. Les haies uniformes de conifères (ex. thuyas) sont interdites.

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

3 - Eléments de paysage à protéger :

Les boisements identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, aménagement de chemin, extension de construction, création d'une piscine,

édification d'une annexe, etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. En aucun cas une construction nouvelle à usage d'habitation ne pourra être autorisée. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.