

COMMUNE DE FONTAINE-MILON

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(révision du POS n°1)

Règlement

Pièce n°4.a

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal

en date du

approuvant la révision du PLU.

Le Maire,



2 rue de l'Île Saint-Martin - 37420 HUISMES
Téléphone : 02 47 95 57 06
Télécopie : 02 47 95 57 16
Courriel : 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. 3
Article 4 : Emplacements réservés	p. 4
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 5
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 5

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de FONTAINE-MILON.

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 (R. 111-2, R.111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21) – *cf. infra*, du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code du Patrimoine, 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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique.*

ARTICLE R. 111-3-2. *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

ARTICLE R. 111-4. *Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque 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 ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) *A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*
- b) *A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE R. 111-14-2. *Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

ARTICLE R. 111-15. *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 112-22.*

ARTICLE R. 111-21. *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

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.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes **zones U** :

UA : zone à vocation mixte correspondant à la partie ancienne du bourg.

UB : zone à vocation mixte à la forme urbaine plus lâche correspondant aux extensions récentes du bourg ainsi qu'aux hameaux du Salvart, de la Princerie et du Village des Bois.

☞ **secteur UBa** au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

UYa : zone non desservie par le réseau collectif d'assainissement destinée à l'accueil d'activités.

☞ **secteur UYap** au sein duquel les dispositions sont plus strictes pour préserver les abords du manoir du Châtelet.

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** 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 ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

☞ **secteur IAUb** à vocation d'habitat ;

☞ **secteur IAUya** à vocation d'activités.

- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation pour une vocation dominante d'habitat (secteur 2AUb) 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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

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, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 leur caractère d'espaces naturels.

☛ **secteur Ne destiné à l'accueil d'ouvrages de traitement des eaux usées ;**

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 (article R. 123-32 du Code de l'Urbanisme).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.

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 autorisée 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, attenants 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.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 8
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 15
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UYa	p. 22

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Identification :

La zone UA correspond au bourg ancien de Fontaine-Milon, caractérisé par une forme urbaine spécifique : forte densité bâtie, constructions édifiées à l'alignement des voies et en continuité.

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

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation (réseaux d'eau potable, d'assainissement ...).

Cette zone est partiellement concernée par le risque naturel de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines susceptibles d'être à l'origine d'éboulement ou de mouvements d'affaissement (cf. rapport de présentation, partie I).

La connaissance du risque n'étant pas 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.

Cette zone est également partiellement concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles (cf. rapport de présentation, partie I).

Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

La zone UA, destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales).

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions et installations à usage d'activité artisanale générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les constructions à usage industriel.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les carrières.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés, non liés à une activité professionnelle existante.
- Les abris de jardins d'une superficie supérieure à 12 m².

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation telle que prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments Historiques.

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone UA, sous réserve :

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- 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,

sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA1.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

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 :

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

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 UA 4 DESERTE 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 :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

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 conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, une convention de raccordement doit être établie.

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe une impossibilité technique à réaliser ces aménagements et que le terrain est desservi par le réseau de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées à ce réseau.

3 – Réseaux divers :

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

ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle :**

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe prenant appui sur un bâtiment existant (dépendance, garage, abri, auvent, véranda, ...),
- si la continuité visuelle sur rue est déjà assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1.80 m, par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôtures, bâtiments annexes, etc., pouvant éventuellement être employés conjointement,
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie,
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines.

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, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Sur une profondeur maximale de 20 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être implantées,

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative latérale, en respectant par rapport à l'autre limite séparative latérale un recul minimal de 3 mètres.

Au-delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à une distance minimale de 1,50 mètre par rapport à la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres.

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.

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, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4 m.

L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Expression de la règle :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 7 mètres (soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles), sauf :

- pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant ;
- pour les équipements collectifs sous réserve d'une contrainte technique ou d'un parti pris architectural justifié.

Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal ne doivent pas excéder 3.5 m à l'égout de toiture.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (antennes, pylônes, etc.), ni aux lucarnes, cheminées et autres annexes à l'habitation.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités.

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

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 (architecture contemporaine ou architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

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, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles suivantes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Adaptation au sol.

Les sous-sols et les garages en sous-sol sont interdits.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0.5 m, avec un minimum de 0.2 m. En outre, il doit être recherché une harmonisation avec le niveau des rez-de-chaussée avoisinants.

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.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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 (beige sable légèrement grisé et ocré) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0.27 à 0.33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) ne sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation qu'à condition d'être utilisés en associant avec des matériaux traditionnels (ex. : construction enduite ou en tuffeau avec la pointe du pignon en bardages bois) et de s'intégrer à l'architecture locale ; les pastiches d'architectures d'autres régions ou d'autres pays sont interdits.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sont également autorisés pour les annexes à l'habitation, les abris de jardin, les bâtiments à usage d'activité et les équipements publics.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) s'ils sont utilisés, devront être :

- soit teintés dans un ton rappelant celui du bois vieilli (gris brun) ;
- soit peints dans des tons foncés dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire ;
- soit peints dans le ton des enduits traditionnels.

4. Toitures.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 40°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis, ...

Une pente inférieure à 40° peut être admise pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics et les extensions de bâtiments existants ayant une pente inférieure à 40°, sous

réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seule est autorisée en couverture l'ardoise naturelle, ou l'ardoise artificielle de teinte bleu schiste d'aspect et de format similaire à l'ardoise naturelle.

Cependant la petite tuile plate nuancée de pays de teinte brun-rouge vieillie, respectant une densité de 65 tuiles minimum au m², est autorisée pour les constructions déjà couvertes par ces matériaux, leurs extensions et leurs annexes.

Pour les bâtiments à usage d'activité, les équipements publics et les abris de jardin, la couverture doit être de teinte bleu schiste et d'aspect mat.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les « chiens assis » sont interdits.



Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux ou trois pentes. Les ouvertures des lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large (sauf pour les lucarnes de type « œil de boeuf ») de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

6. Clôtures.

Si une clôture sur voie est édifiée :

Elle doit être constituée d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.8 et 1.2 m par rapport au terrain naturel, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'éléments en bois ou en PVC respectant les teintes suivantes : ton bois, gris, sable, blanc.

Le mur doit être :

- soit en maçonnerie ou en parements de pierre de taille ou de moellons de pierre locale traditionnelle jointoyés au mortier de chaux et sable de finition brossée,
- soit en matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (beige sable légèrement grisé et ocré) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres, sauf en cas de prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Elle doit être constituée :

- soit par un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.8 et 1.2 m par rapport au terrain naturel, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'éléments en bois ou en PVC respectant les teintes suivantes : ton bois, gris, sable, blanc.
- soit d'un grillage sur piquet métallique fin, doublé d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UA 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.

La norme minimale suivante doit être respectée pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle ou collective, à l'exception des logements locatifs financés

au moyen de prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En cas d'impossibilité d'ordre technique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à l'opération, le constructeur peut être autorisé à réaliser ces places sur un autre terrain situé à proximité à condition qu'il obtienne l'accord de la commune et qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

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.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Identification :

La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg, ainsi qu'à trois lieux-dits situés à l'écart du bourg et qui se sont développés depuis plusieurs décennies (le Salvart, la Princerie et le Village des Bois).
Ces espaces ont une forme urbaine moins figée que ceux inscrits en zone UA.

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

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception des trois écarts non desservis par le réseau collectif d'assainissement qui sont dénommés « UBa ».

Cette zone est partiellement concernée par le risque naturel de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines susceptibles d'être à l'origine d'éboulement ou de mouvements d'affaissement (cf. rapport de présentation, partie I).

La connaissance du risque n'étant pas 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.

Cette zone est également partiellement concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles (cf. rapport de présentation, partie I).

Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

La zone UB, destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone UB visent à obtenir par l'implantation des constructions une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

Dans le secteur UBa, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions et installations à usage d'activité artisanale générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les constructions à usage industriel.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les carrières.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés, non liés à une activité professionnelle existante.
- Les abris de jardins d'une superficie supérieure à 16 m².

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

Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation telle que prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments Historiques.

Dans l'ensemble de la zone UB, sous réserve :

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- 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,

sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB1.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

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 :

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

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 UB 4 DESERTE 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 UBa, 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 UB :

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 schéma directeur 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 ; la construction devra être ensuite directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci aura été réalisé.

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. Dans ce cas, une convention de raccordement doit être établie.

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe une impossibilité technique à réaliser ces aménagements et que le terrain est desservi par le réseau de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées à ce réseau.

3 – Réseaux divers :

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

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur UBa, pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur, sans pour autant être inférieure à 1 000 m².

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

ARTICLE UB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**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 6 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

Exceptions :

Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul de 6 mètres, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées à moins de 6 m de l'alignement, parallèlement à la voie, dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

Dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, le retrait minimum par rapport à l'alignement est abaissé de 6 m à 2 m.

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, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à une distance minimale de 1,50 mètre par rapport à la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres.

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, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4 m.

L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est le rapport entre la surface du terrain et la projection au sol du volume bâti de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture ...).

Expression de la règle :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle.

Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux divers.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Expression de la règle :

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres (soit rez-de-chaussée + combles), sauf :

- pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 4 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant ;
- pour les équipements collectifs sous réserve d'une contrainte technique ou d'un parti pris architectural justifié.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (antennes, pylônes, etc.), ni aux lucarnes, cheminées et autres annexes à l'habitation.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1. Généralités.**

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

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 (architecture contemporaine ou architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

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.

Les sous-sols et les garages en sous-sol sont interdits.

En outre, les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 15% de pente. Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0.5 m, avec un minimum de 0.2 m.

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.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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 (beige sable légèrement grisé et ocré) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0.27 à 0.33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) ne sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation que dans la mesure où ils participent d'un projet d'architecture contemporaine s'intégrant à l'architecture locale ; les pastiches d'architectures d'autres régions ou d'autres pays sont interdits.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sont également autorisés pour les annexes à l'habitation, les abris de jardin, les bâtiments à usage d'activité et les équipements publics.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) s'ils sont utilisés, devront être :

- soit teintés dans un ton rappelant celui du bois vieilli (gris brun) ;
- soit peints dans des tons foncés dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire ;
- soit peints dans le ton des enduits traditionnels.

Les bardages métalliques sont également autorisés pour les équipements publics, les bâtiments à usage d'activités et les abris de jardin, dans le respect des teintes du nuancier de Maine-et-Loire.

4. Toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 40°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis, ...

Une pente inférieure à 40° peut être admise pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal, les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics et les extensions de bâtiments existants ayant une pente inférieure à 40°, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seule est autorisée en couverture l'ardoise naturelle, ou l'ardoise artificielle de teinte bleu schiste d'aspect et de format similaire à l'ardoise naturelle.

Cependant la petite tuile plate nuancée de pays de teinte brun-rouge vieillie, respectant une densité de 65 tuiles minimum au m², est autorisée pour les constructions déjà couvertes par ces matériaux, leurs extensions et leurs annexes.

Pour les bâtiments à usage d'activité, les équipements publics et les abris de jardin, la couverture doit être de teinte bleu schiste et d'aspect mat.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les « chiens assis » sont interdits.



Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux ou trois pentes. Les ouvertures des lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large (sauf pour les lucarnes de type « œil de boeuf ») de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

6. Clôtures.

Si une clôture sur voie est édifiée :

Elle doit être constituée :

- soit par un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.8 et 1.2 m par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille en serrurerie ou d'une lisse horizontale doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'un grillage sur piquets métalliques fins doublé d'une haie vive.

Le mur doit être :

- soit en maçonnerie ou en parements de pierre de taille ou de moellons de pierre locale traditionnelle jointoyés au mortier de chaux et sable de finition brossée,
- soit en matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (beige sable légèrement grisé et ocré) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 1.8 m

Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

Elle doit être constituée :

- soit par un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.8 et 1.2 m par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille en serrurerie ou d'une lisse horizontale doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'un grillage sur piquet métallique fin, doublé d'une haie (l'emploi de plaques en béton est interdit, sauf en soubassement).

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE UB 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 pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle ou collective, à l'exception des logements locatifs financés au moyen de prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

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.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYa

Caractère de la zone UYa

Identification :

La zone UYa correspond au site d'implantation d'une activité de couverture charpente, route d'Angers. Un secteur UYap a en outre été défini au niveau du Clos Pivert correspondant à l'installation récente d'un menuisier ébéniste .

Cette zone est partiellement concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles (cf. rapport de présentation, partie I).

Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

La zone UYa est réservée pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales et de services.

Objectif des dispositions réglementaires :

Dans l'ensemble de la zone UYa, les dispositions réglementaires visent à permettre l'évolution des activités déjà en place.

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

ARTICLE UYa 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UYa 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation telle que prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments Historiques.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,
- 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,
- de veiller à ce que les nuisances induites soient compatibles avec la proximité d'habitations existantes,

ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, de bureaux, de services et d'entrepôts,
- les parcs de stationnement de véhicules liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée 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, ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UYa 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent. En outre, au sein du secteur UYAp, les dispositions figurant au plan de zonage doivent être respectées.

ARTICLE UYa 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

Une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée, en application des dispositions de l'article R.1321-54 du Code de la Santé Publique. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé / adduction publique).

2 - Assainissement :Eaux usées :

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe une impossibilité technique à réaliser ces aménagements et que le terrain est desservi par le réseau de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées à ce réseau.

3 – Réseaux divers :

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

ARTICLE UYa 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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 UYa 6**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la RD 61.

Exceptions :

Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul de 10 mètres, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées à moins de 10 m de l'alignement, parallèlement à la voie, dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

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, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UYa 7**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage.

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, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UYa 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 UYa 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol est le rapport entre la surface du terrain et la projection au sol du volume bâti de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture ...).

Expression de la règle :

Au sein du secteur UYap, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 10% de la superficie du terrain.

Dans le reste de la zone UYa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Pour les constructions et installations techniques de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

ARTICLE UYa 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Expression de la règle :

Au sein du secteur UYap, la hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage. Dans le reste de la zone UYa, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

ARTICLE UYa 11 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.

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 (transformateur, poste de refoulement, poteau, pylône, coffret, ...), ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Toitures.

Les toitures, dont les pentes ne peuvent être inférieures à 20°, doivent être de teinte bleu schiste et d'aspect mat.

Les châssis de toiture sont interdits.

3. Façades.

Au sein du secteur UYap, les façades doivent être en bardage bois dont la teinte doit rappeler celle du bois vieilli (gris brun).

Dans le reste de la zone UYa, elles doivent être en pierre, en matériaux enduits ou en bardages bois ou métalliques.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (beige sable légèrement grisé et ocré) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. La teinte des bardages devra 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 monté sur des poteaux métalliques ou bois. La teinte du grillage et des poteaux métalliques doit être de couleur vert foncé ou galva.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Toute clôture, soit sur voie, soit en limite avec la zone agricole, doit être doublée d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

5. Enseignes publicitaires.

Les publicités et enseignes ne pourront être apposées que sur une façade du bâtiment. Elles devront être posées dans toute leur hauteur en applique sur la façade. Les débordements sont interdits. Elles devront laisser une marge d'un mètre avant la rive de toiture et l'arête du bâtiment.

ARTICLE UYa 12 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement, correspondant à la destination et l'importance du projet, doivent être réalisées sur la parcelle afin d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules de livraison et de service, du personnel, de la clientèle et des fournisseurs.

Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON, pour les constructions à usage artisanal ou industriel, 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON, le nombre d'emplacements de stationnement pouvant être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de SHON, 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.

ARTICLE UYa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**1 - Espaces libres et plantations :**

Les dépôts à l'air libre, les cuves, les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées intégrant 50% de feuillages persistants) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

En outre, au sein du secteur UYap, conformément aux dispositions figurant au document graphique, une haie composée d'essences à dominante champêtre ou florale doit être plantée en limites séparatives. De plus, la marge de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 61 doit faire l'objet d'un traitement paysager permettant d'atténuer l'impact visuel du bâtiment et d'une éventuelle clôture, tout en permettant de conserver une bonne visibilité au niveau de l'accès sur la route départementale (par exemple une bande enherbée avec des plantations sous forme de bosquets en retrait de l'alignement par rapport à la RD 61).

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE UYa 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. 28
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AUb	p. 34

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 à court et moyen terme.

Cette zone comporte deux secteurs aux vocations distinctes :

- un secteur à vocation dominante d'habitat (1AUb),
- un secteur à vocation d'accueil d'activités (1AUya).

Le secteur 1AUb correspond à l'extension ouest du bourg au niveau des Grands Champs, au sud de la route d'Angers.

Le secteur 1AUy correspond à l'extension vers l'ouest du site d'activités existant au long de la route d'Angers au niveau de la Plesse.

Cette zone est également partiellement concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles (cf. rapport de présentation, partie I).

Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

Espaces actuellement vierges de toute construction, ces sites sont voués à accueillir le développement de la commune à court (ou moyen) terme. Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation ou un aménagement cohérent de chacun de ces 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 et les extensions urbaines prévues à long terme.

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement.

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 1AU2.

ARTICLE 1AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
 - Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
 - Les démolitions dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.
- 3 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage végétal (haie) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou bâtis,
 - d'être compatible avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
- ***Sont admises dans l'ensemble de la zone :***
 - Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - ***Sont en outre admises sous réserve :***
 - ***dans l'ensemble de la zone***, d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble 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,
 - ***dans l'ensemble de la zone***, de respecter les principes d'aménagement figurant aux Orientations d'Aménagement,

⊗ Dans le secteur 1AUb, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- Les constructions à usage de commerce, de service et d'équipement public.
- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

⊗ Dans le secteur 1AUya, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.
- 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 bâtiment à usage d'activités.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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, les principes de desserte, tant automobile que piétonne figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés.

En outre, conformément aux principes figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3), les dispositions suivantes s'appliquent :

- *dans le secteur 1AUb*, la voie de desserte principale du site aura une emprise minimale de 9 mètres et les voies secondaires, une emprise minimale de 7 m ;
- *dans le secteur 1AUya*, la voie de desserte du site aura une emprise minimale de 7 m.

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 outre dans le secteur 1AUya, une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée, en application de l'article R.1321-54 du Code de la santé publique. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé / adduction publique).

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur 1AUb, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

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. Dans ce cas, une convention de raccordement doit être établie.

Dans le secteur 1AUya, 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.

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe une impossibilité technique à réaliser ces aménagements et que le terrain est desservi par le réseau de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées à ce réseau.

3 - Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité, ...) doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans le secteur 1AUya, 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.

Dans le secteur 1AUb, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 6**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

Dans le secteur 1AUb, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le cadre d'un lotissement, d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, le retrait minimum par rapport à l'alignement est abaissé de 6 m à 2 m.

Dans le secteur 1AUya, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement de la RD 61 et de 5 mètres de l'alignement des voies à créer.

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, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE 1AU 7**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :**

Dans le secteur 1AUb, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à une distance minimale de 1,50 mètre par rapport à la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres.

Dans le secteur 1AUya, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Une implantation sur limite séparative est autorisée sous réserve que des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies : murs coupe-feu.

Exceptions :

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, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE 1AU 8**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le secteur 1AUb, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4 m.

L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Dans le secteur 1AUya, la distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

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 1AU 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est le rapport entre la surface du terrain et la projection au sol du volume bâti de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture ...).

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle.

Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux divers.

Dans le secteur 1AUya, l'emprise au sol des bâtiments doit être au plus égale à 50% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations techniques de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol.

ARTICLE 1AU 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb, la hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres (soit rez-de-chaussée + combles), sauf pour les équipements collectifs sous réserve d'une contrainte technique ou d'un parti pris architectural justifié.

Dans le secteur 1AUya, la hauteur des constructions au faîtage ne peut excéder 7 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (antennes, pylônes, etc.), ni aux lucarnes, cheminées et autres annexes à l'habitation.

ARTICLE 1AU 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur 1AUb, le règlement applicable est celui de la zone UB.

Pour le secteur 1AUya, le règlement applicable est celui de la zone UYa.

ARTICLE 1AU 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.

En outre :

- *dans le secteur 1AUb*, la norme minimale suivante doit être respectée pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle ou collective, à l'exception des logements locatifs financés au moyen de 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 ».
- *dans le secteur 1AUya*, la norme minimale suivante doit être respectée pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON, pour les constructions à usage artisanal ou industriel, 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON, le nombre d'emplacements de stationnement pouvant être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de SHON, 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.

ARTICLE 1AU 13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -
ESPACES BOISES CLASSES****1 - Espaces libres et plantations :**

Dans l'ensemble de la zone, 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, **dans le secteur 1AUya**, les dépôts à l'air libre, les cuves, les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées intégrant des feuillages persistants) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

De plus, les dispositions concernant les espaces libres et plantations figurant aux Orientations d'Aménagement doivent être respectées.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

3 - Eléments de paysage à protéger :

La haie identifiée à la frange sud du site des Grands Champs constituant un élément de paysage à protéger participe au caractère du paysage local. L'objectif est de la préserver ; toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à cet ensemble peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

avec l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUb

Caractère de la zone 2AUb

Identification :

La zone 2AUb est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U. (s'il n'y a pas remise en cause de sa vocation) ou révision du P.L.U. (s'il y a remise en cause de sa vocation).

Elle comprend 2 sites :

- l'extension du secteur 1AUb des Grands Champs vers l'ouest,
- la Petite Plesse, entre la route d'Angers et le massif forestier, à l'ouest de la salle des loisirs.

Cette zone est partiellement concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles (cf. rapport de présentation, partie I).

Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

Cette zone constitue une réserve foncière à vocation dominante d'habitat 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 2AUb 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AUb 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation telle que prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 3 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage végétal (haie) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, ne sont admis 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, etc.).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLES 2AUb 3 à 12 :

Pour les constructions et installations autorisées dans la zone, le règlement applicable est celui de la zone UB.

ARTICLE 1AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Sans objet.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

3 - Eléments de paysage à protéger :

La haie identifiée à la frange sud du site des Grands Champs constituant un élément de paysage à protéger participe au caractère du paysage local. L'objectif est de la préserver ; toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à cet ensemble peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

avec l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AUb 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 37

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.

Cette zone est partiellement concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles (cf. rapport de présentation, partie I).

Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

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

L'évolution du bâti existant non lié à l'activité agricole est très limitée.

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 et en identifiant les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

La zone A borde l'autoroute A85 (voie classée à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions en dehors des espaces urbanisés un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute.

La zone A est par ailleurs incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'A85, au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, 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 :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumises à autorisation :
 - les installations et travaux divers conformément aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
 - les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments Historiques.

II. Expression de la règle :

• Sous réserve :

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- 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 Règlement graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie.

Ne sont admises dans 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, transformateurs d'électricité, station de pompage ...).

Ne sont admises sous conditions dans la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, leurs extensions et leurs annexes, 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 cinq 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 n'induisse pas la création d'un logement supplémentaire,
 - 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 en continuité) 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 ladite habitation.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles et d'être implantés à proximité de l'habitation du pétitionnaire.
- 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), ou destinés à une activité touristique (ex. : hôtellerie, restauration, artisanat d'art ...), artistique, de bureau ou de profession libérale,
 - de conserver le caractère architectural du bâtiment existant,
 - de respecter le caractère rural du lieu,
 - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

ARTICLE A 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 accueillant du public (camping y compris à la ferme, 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), les réseaux d'alimentation doivent être totalement indépendants pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, toutes constructions produisant des eaux usées doit être équipée à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe une impossibilité technique à réaliser ces aménagements et que le terrain est desservi par le réseau de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées à ce réseau.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, 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

Par rapport à l'autoroute A85 :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 100 mètres de l'axe de la voie.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Par rapport aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des autres voies ou avec un retrait minimal de 5 mètres de l'axe de ces voies.

Exceptions :

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.

Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions liées à des projets de mises aux normes d'exploitations agricoles, sous réserve que l'implantation n'entraîne aucun danger pour la circulation.

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, station de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité.

ARTICLE A 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Expression de la règle :**

Les serres et tunnels doivent être implantés de telle manière que l'écoulement des eaux de pluie se fasse entièrement sur la propriété et en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Toutes les autres constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 3 mètres.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation

et extension de constructions existantes parallèlement à la limite séparative dans l'alignement des anciennes constructions.

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, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE A 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Expression de la règle :

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

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout de toiture.

Exceptions :

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 4 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élanement indispensables dans la zone (antennes, pylônes, etc.), ni aux lucarnes, cheminées et autres annexes à l'habitation.

ARTICLE A 11 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Généralités.

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

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 (architecture contemporaine ou architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

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.

Les sous-sols et les garages en sous-sol sont interdits.

En outre, les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 15% de pente.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas

excéder 0.5 m.

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.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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 (beige sable légèrement grisé et ocré) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0.27 à 0.33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sont également autorisés pour les habitations dans la mesure où ils participent d'un projet d'architecture contemporaine s'intégrant à l'architecture locale ou s'ils sont associés à des matériaux traditionnels (ex. : construction enduite ou en tuffeau avec la pointe du pignon en bardages bois) ; les pastiches d'architectures d'autres régions ou d'autres pays sont interdits.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sont également autorisés pour les annexes à l'habitation, les abris de jardin, les bâtiments à usage d'activité agricole et les équipements publics.

Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole doivent obligatoirement être en bardages bois.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) s'ils sont utilisés, devront être :

- soit teintés dans un ton rappelant celui du bois vieilli (gris brun) ;
- soit peints dans des tons foncés dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire ;
- soit peints dans le ton des enduits traditionnels.

Les bardages métalliques sont également autorisés pour les bâtiments à usage d'activité agricole, les équipements publics et les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m², à condition de respecter les coloris suivants : gris, ardoise, beige foncé, brun, vert foncé.

4. Toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 40°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis, ...

Pour les annexes accolées, une pente minimum de 30° est autorisée.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seule est autorisée en couverture l'ardoise naturelle, ou l'ardoise artificielle de teinte bleu schiste d'aspect et de format similaire à l'ardoise naturelle.

Pour les bâtiments à usage d'activité agricole, les équipements publics, les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m² et les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité agricole, la couverture doit être de teinte bleu schiste et d'aspect mat.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les « chiens assis » sont interdits.



Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux ou trois pentes. Les

ouvertures des lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large (sauf pour les lucarnes de type « œil de boeuf ») de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

6. Clôtures.

Si une clôture est édiflée, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elle peut être constituée par :

- un grillage sur piquets métalliques doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales,
- un muret enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 0.8 m, surmonté d'un barreaudage, d'une grille ou d'un grillage.

L'emploi de plaques en béton est autorisé uniquement en limites séparatives si elles sont utilisées seulement en soubassement.

Si un mur est édiflé, il doit être :

- soit en maçonnerie ou en parements de pierre de taille ou de moellons de pierre locale traditionnelle jointoyés au mortier de chaux et sable de finition brossée,
- soit en matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (beige sable légèrement grisé et ocré) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

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.

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 doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

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.

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. 45

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Identification :

La zone N, dite zone naturelle et 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.

La **zone N** recouvre les principales masses boisées ainsi que les abords du manoir du Châtelet et les vallons creusés par les ruisseaux du Tarry et du Tiroir.

Elle englobe également un secteur spécifique : le *secteur Ne matérialisant le site occupé par la station de lagunage*.

Cette zone est partiellement concernée par le risque naturel de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines susceptibles d'être à l'origine d'éboulement ou de mouvements d'affaissement (cf. rapport de présentation, partie I).

La connaissance du risque n'étant pas 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.

Cette zone est également partiellement concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène retrait / gonflement des argiles (cf. rapport de présentation, partie I).

Il est donc fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Destination :

Le secteur Ne ayant une vocation très spécifique, seules y sont respectivement autorisés les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un site de traitement des eaux usées.

Le reste de la zone N étant un espace de protection stricte, les occupations et utilisations du sol admises sont restreintes ; seule l'évolution encadrée du bâti existant (extension, changement de destination et construction d'annexes) et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière y sont autorisées.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables aux différents secteurs spécifiques, ainsi qu'à la zone N générique sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

La zone N borde l'autoroute A85 (voie classée à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions en dehors des espaces urbanisés un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute.

La zone N est par ailleurs incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'A85, au sein de laquelle les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.

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

ARTICLE N 1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

I. Rappels :

- 1 - 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 N 2.

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
- Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).
 - Les démolitions dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.
- 3 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage végétal (haie) ou minéral (édifice) identifié en application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- dans l'ensemble de la zone, 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, 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 Règlement graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie.

Ne sont admises, dans le secteur Ne, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 (site de traitement des eaux usées, réseaux, pylônes, transformateurs, ...).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Ne sont admises, dans le reste de la zone N, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'extension mesurée (en construction neuve ou en réhabilitation de l'existant par changement de destination) 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 à une habitation existante (garage, piscine, etc.), en construction neuve ou en utilisation de bâtiments existants, sous réserve que l'annexe soit implantée à proximité immédiate de l'habitation existante.
- Le changement de destination de bâtiments existants, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - . d'être à vocation d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes), d'activité touristiques (ex : hôtellerie, restauration, artisanat d'art ...), artistiques, de bureau, de profession libérale,
 - . de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,

. de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.

- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), à condition de ne pas remettre en cause le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

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 accueillant du public (camping y compris à la ferme, 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), les réseaux d'alimentation doivent être totalement indépendants pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, toutes constructions produisant des eaux usées doit être équipée à titre définitif d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe une impossibilité technique à réaliser ces aménagements et que le terrain est desservi par le réseau de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées à ce réseau.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Par rapport à l'autoroute A85 :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 100 mètres de l'axe de la voie.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Par rapport aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des autres voies ou avec un retrait minimal de 5 mètres de l'axe de ces voies.

Exceptions :

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.

Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions liées à des projets de mises aux normes d'exploitations agricoles, sous réserve que l'implantation n'entraîne aucun danger pour la circulation.

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, station de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité.

ARTICLE N 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 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la limite séparative dans l'alignement des anciennes constructions.

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, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE N 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Expression de la règle :

La hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout de toiture.

Exceptions :

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 4 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (antennes, pylônes, etc.), ni aux lucarnes, cheminées et autres annexes à l'habitation.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités.

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

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 (architecture contemporaine ou architecture s'appuyant sur des innovations techniques), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

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.

Les sous-sols et les garages en sous-sol sont interdits.

En outre, les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 15% de pente. Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0.5 m.

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.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

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 (beige sable légèrement grisé et ocré) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0.27 à 0.33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sont également autorisés pour les habitations dans la mesure où ils participent d'un projet d'architecture contemporaine s'intégrant à l'architecture locale ou s'ils sont associés à des matériaux traditionnels (ex. : construction enduite ou en tuffeau avec la pointe du pignon en bardages bois) ; les pastiches d'architectures d'autres régions ou d'autres pays sont interdits.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sont également autorisés pour les annexes à l'habitation, les abris de jardin et les équipements publics.

Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole doivent obligatoirement être en bardages bois.

Les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) s'ils sont utilisés, devront être :

- soit teintés dans un ton rappelant celui du bois vieilli (gris brun) ;
- soit peints dans des tons foncés dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire ;
- soit peints dans le ton des enduits traditionnels.

Les bardages métalliques sont également autorisés pour les équipements publics et les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m², à condition de respecter les coloris suivants : gris, ardoise, beige foncé, brun, vert foncé.

4. Toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 40°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis, ...

Pour les annexes accolées, une pente minimum de 30° est autorisée.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seule est autorisée en couverture l'ardoise naturelle, ou l'ardoise artificielle de teinte bleu schiste d'aspect et de format similaire à l'ardoise naturelle.

Pour les équipements publics, les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 12 m² et les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité agricole, la couverture doit être de teinte bleu schiste et d'aspect mat.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les « chiens assis » sont interdits.



Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux ou trois pentes. Les ouvertures des lucarnes doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large (sauf pour les lucarnes de type « œil de boeuf ») de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

6. Clôtures.

Si une clôture est édiflée, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elle peut être constituée par :

- un grillage sur piquets métalliques doublé d'une haie composée à dominante d'essences champêtres ou florales,
- un muret enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 0.8 m, surmonté d'un barreaudage, d'une grille ou d'un grillage.

L'emploi de plaques en béton est autorisé uniquement en limites séparatives si elles sont utilisées seulement en soubassement.

Si un mur est édiflé, il doit être :

- soit en maçonnerie ou en parements de pierre de taille ou de moellons de pierre locale traditionnelle jointoyés au mortier de chaux et sable de finition brossée,
- soit en matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (beige sable légèrement grisé et ocré) dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres.

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.

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 doivent être constituées à dominante d'essences champêtres ou florales.

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 haies identifiées aux abords du manoir du Châtelet comme constituant un élément de paysage à protéger participent au caractère du paysage local. L'objectif est de les préserver ; toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à cet ensemble de haies bocagères peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

avec l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.