

DEPARTEMENT DU MAINE-ET-LOIRE

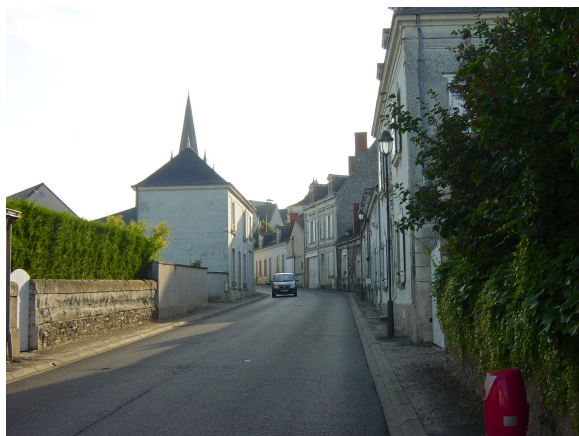
COMMUNE DE MAZÉ-MILLON



RÉVISION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

4

RÈGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal  
en date **du 10 février 2020**  
approuvant la modification n°5 du P.L.U.

Le Maire

# SOMMAIRE

<b>NOTES LIMINAIRES.....</b>	<b>3</b>
<b>LE REGLEMENT DU PLU.....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>8</b>
<b>TITRE II – LES ZONES URBAINES.....</b>	<b>16</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	17
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	27
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	37
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	45
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	51
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH/UHa/UHr.....	58
<b>TITRE III – LES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>69</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....	70
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUz.....	70
CHAPITRE 3– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	86
<b>TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>89</b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	<u>90</u>
<b>TITRE V – LA ZONE NATURELLE.....</b>	<b>103<u>3</u></b>
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	<u>104</u>

## **NOTES LIMINAIRES**

---

# LE REGLEMENT DU PLU

---

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

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

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

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

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

## SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14	Possibilités maximales d'occupation du sol
------------	--

La section 3 définit les densités.

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

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

## LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Le C.O.S.** détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

**La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.)** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors œuvre brute:

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

**La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.)** d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

**a)** des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;

**b)** des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

**c)** des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

**d)** des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

**e)** (D. n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

## **LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

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

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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

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

## **LES HAUTEURS D'IMMEUBLE**

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

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

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

## **LOTISSEMENTS ANCIENS**

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

## **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**

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

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

L'emprise au sol est calculée globalement.

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

## **UNITE FONCIERE OU TERRAIN**

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

## **PIECES PRINCIPALES.**

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'acole, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit commune de pièce de service.

## **VOIES**

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

## **BÂTIMENTS ANNEXES**

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

# **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

---



## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mazé.

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

### 2.1 - Les servitudes d'utilité publique

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

- **Dispositif d'irrigation** : servitude de passage des engins mécaniques d'entretien, de curage et de faucardement et servitude concernant les constructions, clotûres et plantations.

- **Conservation des eaux** : servitude de libre passage des agents et des engins mécaniques pour l'entretien, le curage et l'essartage le long du cours d'eau sur une largeur de 4 mètres

- **Protection des monuments historiques** : obligation pour tout propriétaire de biens de solliciter l'accord préalable du service responsable pour toute restauration, travaux, destruction, modification ou changement d'affectation.

- **Protection des sites** : pour les sites inscrits, obligation pour tout propriétaire de biens immobiliers situés dans le périmètre de protection du site inscrit de déclarer son intention d'entreprendre des travaux (sauf ceux d'entretien courant) 4 mois à l'avance ; pour les sites classés, obligation pour le propriétaire d'obtenir une autorisation avant l'exécution de tous les travaux susceptibles de détruire ou de modifier l'état ou l'aspect des lieux dans le périmètre de protection du site classé.

- **Conservation des eaux** : détermination des périmètres de protection des points de prélèvement, par l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines. Les périmètres de protection comportent le périmètre de protection immédiate, le périmètre de protection rapprochée et le périmètre de protection éloignée.

- **Défense contre les inondations** : servitudes en zones submersibles de la Loire (PPRI du Val d'Authion approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 novembre 2000)

- **Navigation intérieure** : obligation pour tout propriétaire de laisser le terrain libre à la circulation en bordure des rivières domaniales.

- **Gaz** : servitude d'ancrage, d'appui, d'enfouissement, d'abattage et d'élagage d'arbres, de libre passage, non aedificandi et non plantandi le long des canalisations de gaz.

- **Electricité** : servitudes d'ancrage, d'appui, d'abattage et d'élagage d'arbres, de libre passage le long des canalisations électriques.

**- Télécommunications :** droit pour l'Etat d'établir des supports à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments si l'on peut y accéder de l'extérieur, dans les parties communes des propriétés bâties à usage collectif et d'établir des conduits et supports sur le sol et le sous-sol des propriétés non bâties et non fermées de murs ou de clôtures..

## 2.2 - Autres législations

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

- *Les sites archéologiques* régis par le Code du patrimoine.

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

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

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

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

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

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

- *Les espaces boisés classés* à conserver figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions édictées par le code de l'urbanisme (art. L. 130-1 et suite).

- Les espaces protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant sur les documents graphiques sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

- La protection de l'environnement issue de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) : maîtrise du développement urbain en bordure des voies importantes telles qu'autoroutes, déviations, voies expressives et routes classées à grande circulation.

- Le permis de démolir

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

- situé dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application de l'article L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques;
- situé dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- situé dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- identifié comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

### **3 - Lotissements**

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

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

### **4 - Loi sur l'eau**

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

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les plans comportent également des espaces boisés classés et/ou protégés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

#### ➤ Les zones urbaines

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

<b>Zone UA</b>	Zone urbaine correspondant aux secteurs urbanisés du centre ancien du bourg
<b>Zone UB</b>	Zone urbaine correspondant aux secteurs d'extensions résidentielles
<b>Zone UC</b>	Zone urbaine correspondant aux secteurs à vocation spécifique d'activités commerciales
<b>Zone UY</b>	Zone urbaine correspondant aux secteurs à vocation spécifiques d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de bureaux
<b>Zone UE</b>	Zone urbaine correspondant aux secteurs à vocation spécifique d'équipements publics à vocation sportive, éducative, scolaire et de loisirs
<b>Zone UH</b>	Zone urbaine correspondant aux secteurs urbanisés à vocation principale d'habitat localisés en-dehors de l'enveloppe urbaine du bourg de Mazé : <ul style="list-style-type: none"><li>- zone UH : zone actuellement desservie par le réseau d'assainissement collectif,</li><li>- zone UHr : zone actuellement non desservie par le réseau d'assainissement collectif mais intégrée dans le zonage d'assainissement collectif modifié</li><li>- zone UHa : zone actuellement non desservie par le réseau d'assainissement collectif et non intégrée dans le zonage d'assainissement collectif modifié</li></ul>

➤ **Les zones à urbaniser**

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

<b>Zone 1AU1</b>	Secteur constructible équipé du Laquais spécifiquement réservé pour la création d'un équipement d'hébergement des personnes âgées dépendantes.
<b>Zone 1AU3</b>	Secteur à urbaniser du site des Champs de Mazé voué au développement résidentiel mixte
<b>Zone 1AUz</b>	Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Place du Bois et du Plessis, destinée à l'accueil d'un programme de logements et d'équipements.
<b>Zone 2AU</b>	Espaces naturels actuellement non ou insuffisamment équipés et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à long terme.

➤ **Les zones agricole et naturelle**

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

<b>Zone A</b>	<p>Zone de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres réservée pour le développement des activités agricoles et horticoles</p> <p><b>Ap</b> : Secteur de la zone A de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres inconstructible y compris pour des bâtiments à vocation agricole ou horticole</p> <p><b>Ay</b> : Secteur de la zone A de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres au sein duquel des constructions artisanales ou industrielles en lien avec une activité agricole ou horticole sont autorisées</p>
<b>Zone N</b>	<b>N</b> : Zone à protéger de toute urbanisation soit en raison de leur sensibilité écologique (bois des

	<p>Valinières, vallée de l'Authion, du Vieil Authion, vallée du Couasnon...), de l'existence d'un point de captage d'eau ou de leur caractère d'espaces naturels,</p> <p><b>Np</b> : Secteur de la zone N couvrant les ensembles patrimoniaux bâtis et paysagers remarquables de la commune</p> <p><b>Nh</b> : Secteur de la zone N couvrant les ensembles agglomérés pour lesquels la constructibilité est limitée aux seules évolutions du bâti existant du fait de leur caractère inondable</p> <p><b>NI</b> : Secteur de la zone N à vocation touristique et de loisirs</p> <p><b>Nb</b> : Secteur de la zone N au sein duquel peuvent être admis des abris nécessaires à l'irrigation.</p>
--	---

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

## **TITRE II – LES ZONES URBAINES**

---



# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

## GENERALITES

---

La **zone UA** est une zone urbaine équipée correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Elle est caractérisée par une certaine densité liée à l'implantation de la majorité des constructions en mitoyenneté et à l'alignement des voies. Elle est également caractérisée par une certaine hétérogénéité architecturale.

Elle regroupe et peut accueillir l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg (habitat groupé ou non, commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes).

### **Éléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *la zone UA est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *pour toute zone ou secteur situé en zone inondable et identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Val d'Authion approuvé le 29 novembre 2000 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *l'ensemble de la zone UA est protégée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La démolition projetée d'une construction devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir.*
- *pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*

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

---

### **ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont ainsi interdites :

- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'industrie,
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou forestière.

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

**Rappels :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions nécessaires ou liées au commerce et leurs entrepôts à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
- Les constructions nécessaires ou liées à l'artisanat et leurs entrepôts à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants, de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...) et que l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments affectés à l'activité n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

- La démolition ou la transformation d'un des éléments de patrimoine identifié sur les plans de zonage sous condition de l'obtention d'un permis de démolir.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

Conformément au règlement de voirie communale approuvé le 9 juillet 2014, il ne sera autorisé qu'un seul accès par parcelle ou immeuble.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2 Voirie**

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

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **4.2 Eaux usées**

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

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

#### **4.3 Eaux pluviales**

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,

- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Electricité – téléphone - télédistribution**

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

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

**Rappel :** Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

### **1- Règles d'implantation**

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon :

- dans le cas d'immeubles contigus, en respectant l'alignement physique formé par les constructions mitoyennes,
- dans le cas d'immeubles non contigus, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique soit en respectant un retrait minimal de 1,40 mètre par rapport à cet alignement.

Dans ce dernier cas, il peut être imposé un dispositif de clôture préservant la continuité visuelle des façades.

Les bâtiments annexes sont autorisés à s'implanter :

- soit en respectant les règles d'implantation définies ci-dessus,
- soit sur les arrières des constructions principales.

### **2- Implantations différentes**

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il ne s'applique pas non plus lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

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

### **1- Règles d'implantation**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées avec un minimum de 1,40 mètre.

### **2- Implantations différentes**

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- si des contraintes techniques l'exigent,
- pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local et à la condition que le projet ne nuise pas à l'environnement,
- pour les projets visant à une amélioration par l'extérieur de l'isolation d'une construction.

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

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

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

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

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

### **10.1 Généralités**

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

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

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental (édifice culturel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale de la zone.

De la même manière, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou sociaux et aux installations sportives.

### **10.2 Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et/ou R+2 (+combles éventuelles).

### **10.3 Hauteur relative**

Les constructions édifiées en bordure de voie auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales contiguës ou mitoyennes.

Une différence de plus ou moins 0,5 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 1 mètre pour les hauteurs de faîtage.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11.1 Aspect extérieur des constructions**

#### **A) Aspect général**

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

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R. 431-5 et suivants du code de l'urbanisme.

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

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

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

#### **B) Façades : orientation, matériaux, couleurs et ravalement**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les parements extérieurs des façades seront soit en pierre de pays, soit revêtu d'un enduit ton sable de Loire. Des teintes moins traditionnelles pourront être admises dans le cadre d'une architecture contemporaine sur une portion de la construction.

Pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup>, des matériaux différents peuvent être admis, limités au bois couleur naturelle ou le bac acier ton sable de Loire.

### **C) Toitures et couvertures**

L'utilisation de fibro-ciment ou de tôles apparentes est interdite pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

#### Architecture traditionnelle

Les toitures seront couvertes en ardoise à l'exception des vérandas.

Dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts d'un autre matériau (tuile...), l'usage de ce matériau peut être autorisé.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

#### Architecture contemporaine

Les toitures-terrasses (partielles ou totales, accessibles ou non), les toitures végétalisées ou de formes et matériaux divers sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...)

Pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup>, des matériaux différents peuvent être admis, limités au bois couleur naturelle ou le bac acier ton ardoise ou sable de Loire.

### **D) Restauration, réhabilitation et changement de destination à vocation d'habitation**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

## **11.2 Aménagement des abords des constructions**

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### **A) Clôtures**

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés.

Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,50m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :
  - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé d'une haie, etc.),
  - d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.

En limites séparatives, les clôtures seront libres et devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 2 mètres.

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

### **B) Mouvements de terrain et installations spécifiques**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

**Rappel** : 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'État (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communes propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

Il est exigé deux emplacements de stationnement par logement, plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services, etc.),
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, etc.).



Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation (montant forfaitaire et par place et décidé par délibération du Conseil municipal) pour non réalisation d'aires de stationnement.

En cas de reconstruction après sinistre, il n'est exigé que le nombre de places disponibles avant celui-ci.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### GENERALITES

---

La **zone UB** est une zone urbaine équipée constituant l'extension de l'agglomération. Elle accueille des constructions à usage d'habitation, groupées ou non ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat.

#### **Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *la zone UB est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone UB, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *pour toute zone ou secteur situé en zone inondable et identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Val d'Authion approuvé le 29 novembre 2000 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*

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

---

### **ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont ainsi interdites :

- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'industrie,
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou forestière.

### **ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappels :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions nécessaires ou liées au commerce et leurs entrepôts à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
- Les constructions nécessaires ou liées à l'artisanat et leurs entrepôts à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants, de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...) et que l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments affectés à l'activité n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

Conformément au règlement de voirie communale approuvé le 9 juillet 2014, il ne sera autorisé qu'un seul accès par parcelle ou immeuble.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

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

Toute voie nouvelle en double sens devra présenter une largeur minimale de chaussée de 4,50 mètres.

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

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

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

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

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

#### **4.3 Eaux pluviales**

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Electricité – téléphone - télédistribution**

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

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

#### **1- Règles d'implantation**

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique,
- soit en respectant un retrait minimal de 1,40 mètre par rapport à l'alignement de la voie.

Les bâtiments annexes sont autorisés à s'implanter :

- soit en respectant les règles d'implantation définies ci-dessus,
- soit sur les arrières des constructions principales.

## **2- Implantations différentes**

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il ne s'applique pas non plus lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

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

### **1- Règles d'implantation**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées avec un minimum de 1,40 mètre.

### **2- Implantations différentes**

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- si des contraintes techniques l'exigent,
- pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local et à la condition que le projet ne nuise pas à l'environnement,
- pour les projets visant à une amélioration par l'extérieur de l'isolation d'une construction.

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

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

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Généralités**

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

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

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental (édifice culturel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale de la zone.

De la même manière, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou sociaux et aux installations sportives.

### **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et/ou R+2 (+combles éventuelles).

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Aspect extérieur des constructions**

#### **A) Aspect général**

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

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R. 431-5 et suivants du code de l'urbanisme.

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

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

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

#### **B) Façades : orientation, matériaux, couleurs et ravalement**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les parements extérieurs des façades seront soit en pierre de pays, soit revêtu d'un enduit ton sable de Loire. Des teintes moins traditionnelles pourront être admises dans le cadre d'une architecture contemporaine sur une portion de la construction.



Pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup>, des matériaux différents peuvent être admis, limités au bois couleur naturelle ou le bac acier ton sable de Loire.

### **C) Toitures et couvertures**

L'utilisation de fibro-ciment ou de tôles apparentes est interdite pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

#### Architecture traditionnelle

Les toitures seront couvertes en ardoise à l'exception des vérandas.

Dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts d'un autre matériau (tuile...), l'usage de ce matériau peut être autorisé.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

#### Architecture contemporaine

Les toitures-terrasses (partielles ou totales, accessibles ou non), les toitures végétalisées ou de formes et matériaux divers sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...)

Pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup>, des matériaux différents peuvent être admis, limités au bois couleur naturelle ou le bac acier ton ardoise ou sable de Loire.

### **D) Restauration, réhabilitation et changement de destination à vocation d'habitation**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

## **11.2 Aménagement des abords des constructions**

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### **A) Clôtures**

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés.

Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,50m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :
  - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé d'une haie, etc.),
  - d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.

En limites séparatives, les clôtures seront libres et devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 2 mètres.

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

### **B) Mouvements de terrain et installations spécifiques**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

**Rappel** : 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'État (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communes propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

Il est exigé deux emplacements de stationnement par logement, plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services, etc.),
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, etc.).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

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

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

---

### GENERALITES

---

La **zone UY** correspond aux zones urbaines équipées accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureau, de stockage ou d'entreposage.

**Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *la zone UY est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UY, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *pour toute zone ou secteur situé en zone inondable et identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Val d'Authion approuvé le 29 novembre 2000 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*

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

---

### **ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les constructions et installations qui nuiraient au caractère spécifique ou à la vocation de la zone sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'habitation
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative...).

### **ARTICLE UY2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappels :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou forestière dès lors que leur caractère industriel, commercial ou artisanal est marqué,
- Les éoliennes particulières sous réserve du respect des conditions de distance fixées à l'article 7 et de hauteur fixées à l'article 10.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

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

#### 3.2 Voirie

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

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

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

La protection du réseau d'adduction publique doit être prise en compte pour le risque lié au retour des « eaux de process » pour les activités artisanales et industrielles. A chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

#### 4.2 Eaux usées

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

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

Le rejet au réseau public des eaux non domestiques peut être subordonné à un prétraitement approprié.

Dans tous les cas, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,

- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Electricité – téléphone - télédistribution**

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

### **ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

#### **6.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :**

- 25 mètres de l'axe de la RD n°347,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobiles

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateurs, etc.), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie),

Ils ne s'appliquent pas non plus lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.



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

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Tout bâtiment doit être éloigné de 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- pour tout bâtiment d'une hauteur inférieure à 5 mètres à l'égout du toit implanté en limite séparative lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
- pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul,
- pour les projets visant à une amélioration par l'extérieur de l'isolation d'une construction.

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

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

## **ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL**

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas être supérieure à 80% de la superficie de la parcelle.

## **ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Généralités**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...  
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

### **10.2 Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions (sauf éléments techniques) est limitée à :

- 6 mètres à l'égout du toit,
- 8 mètres au faîtage.

**ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES****11.1 Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...)

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

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

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation peut s'avérer nécessaire pour contribuer à "fondre" les bâtiments et installations dans le paysage.

**11.2 Matériaux**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

La couleur des bardages doit être vert mousse.

**11.3 Toitures**

Les couvertures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres :

- fibre ciment sans amiante de teinte sombre,
- bacs aciers prélaqués de couleur sombre (schiste, ...),
- ardoises,
- etc...

**11.4 Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

**11.5 Clôtures**

Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.

**ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT**

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces vert comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts et stockages extérieurs seront entourés d'un écran de verdure.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

### GENERALITES

---

La **zone UE** est une zone réservée pour l'implantation d'activités éducatives, scolaires, ludiques, sportives et culturelles.

Les équipements dont la localisation à proximité des installations éducatives, scolaires, ludiques, sportives et culturelles est possible ou souhaitable, sont autorisés.

**Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

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

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

---

### ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations non liées aux activités éducatives, ludiques, sportives ou culturelles.

Sont ainsi interdites :

- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'habitation
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'industrie,
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'artisanat,
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'hébergement hôtelier.

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

**Rappels :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions nécessaires ou liées au commerce ou aux bureaux dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités éducatives, scolaires, ludiques, sportives et culturelles,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités éducatives, scolaires, ludiques, sportives et culturelles,
- Les éoliennes particulières sous réserve du respect des conditions de distance fixées à l'article 7 et de hauteur fixées à l'article 10.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

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

#### 3.2 Voirie

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

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

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

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

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

#### 4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la

récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Electricité – téléphone - télédistribution**

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

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Les constructions sont édifiées soit à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile, à modifier ou à créer, soit en respectant un retrait minimal de 1,40 mètre par rapport à l'alignement de la voie.

Ce recul ne s'applique pas lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives soit en respectant une distance minimale de 5 mètres par rapport à ces limites.

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

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

### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

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



**ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles n'est pas règlementée.

**ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES****11.1 Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

**11.2 Matériaux**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en métaux brillants sont interdits.

**11.3 Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

**11.4 Clôtures**

Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.

**ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

---

### GENERALITES

---

La **zone UC** est une zone urbaine équipée accueillant spécifiquement des activités économiques à vocation commerciale

Les installations et équipements liés ou nécessaires à ces activités peuvent être autorisés dans la zone.

#### **Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *la zone UC est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone UC, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *pour toute zone ou secteur situé en zone inondable et identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Val d'Authion approuvé le 29 novembre 2000 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*

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

---

### ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui nuiraient au caractère spécifique ou à la vocation de la zone sont interdites.

Sont ainsi interdites :

- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'habitation,
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles dont le caractère commercial est nettement marqué (silo, coopérative...).
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'industrie,
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'artisanat,
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'hébergement hôtelier.

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

**Rappels :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ou forestière dès lors que leur caractère commercial est marqué,
- Les constructions à usage d'entrepôts dès lors qu'elles sont liées ou nécessaires à une activité commerciale existant dans la zone,
- les éoliennes particulières sous réserve du respect des conditions de distance fixées à l'article 7 et de hauteur fixées à l'article 10.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

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

#### 3.2 Voirie

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

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

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

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

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

#### 4.3 Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Electricité – téléphone - télédistribution**

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

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 25 mètres de l'axe de la RD 347,
- 10 mètres des autres routes départementales,
- 5 mètres des autres voies ouvertes à la circulation.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci,
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateurs, etc.), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie),

Ils ne s'appliquent pas non plus lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

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

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Tout bâtiment doit être éloigné de 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- pour tout bâtiment d'une hauteur inférieure à 5 mètres à l'égout du toit implanté en limite séparative lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu)
- pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul,
- pour les projets visant à une amélioration par l'extérieur de l'isolation d'une construction.

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

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

## **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas être supérieure à 80% de la superficie de la parcelle.

## **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Généralités**

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

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

### **10.2 Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout de la toiture.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...)

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

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

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation peut s'avérer nécessaire pour contribuer à "fondre" les bâtiments et installations dans le paysage.

### **11.2 Matériaux**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

### **11.3 Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### **11.4 Clôtures**

Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.

## **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et de la clientèle.

## **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces vert comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts et stockages extérieurs seront entourés d'un écran de verdure.



## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

## CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH/UHa/UHr

---

### GENERALITES

---

La **zone UH** est une zone urbaine équipée couvrant les principaux secteurs urbanisés à vocation principale d'habitat localisés en-dehors de l'enveloppe urbaine du bourg. Le confortement de ces secteurs est possible suivant des conditions strictes destinées à assurer la protection des terres agricoles et des paysages.

La zone UH comprend plusieurs sous-secteurs :

- la **zone UH** correspondant à la zone actuellement desservie par le réseau d'assainissement collectif,
- la **zone UHr** correspondant à la zone actuellement non desservie par le réseau d'assainissement collectif mais intégrée dans le zonage d'assainissement collectif modifié
- la **zone UHa** correspondant à la zone actuellement non desservie par le réseau d'assainissement collectif et non intégrée dans le zonage d'assainissement collectif modifié

#### **Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *la zone UH est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone UH, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *pour toute zone ou secteur situé en zone inondable et identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Val d'Authion approuvé le 29 novembre 2000 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *Une partie de la zone UH est protégée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La démolition projetée d'une construction devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir.*

## **SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont ainsi interdites :

- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l’industrie,
- les nouvelles constructions ou installations nécessaires ou liées à l’artisanat à l’exception de celles nécessaires au fonctionnement d’une activité existante à la date d’approbation du P.L.U.,
- les constructions ou installations nécessaires ou liées au commerce,
- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l’exploitation agricole ou forestière, les constructions ou installations nécessaires ou liées à l’hébergement hôtelier à l’exception des gîtes ruraux, fermes-auberges et chambres d’hôtes.

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

**Rappels :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l’article R.421-12 du code de l’urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s’il s’agit d’un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d’un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l’article R. 421-23 du code de l’urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu’ils sont nécessaires à l’exécution d’une construction ou installation autorisée dans la zone.

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif,
- Les constructions nécessaires à l’artisanat à condition :
  - de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
  - d’être liées ou nécessaires au fonctionnement d’une activité artisanale existante à la date d’approbation du P.L.U.
- Les constructions destinées à la fonction d’entrepôt dès lors qu’elles sont liées à une activité artisanale existante dans la zone.

- Les éoliennes particulières sous réserve du respect des conditions de distance fixées à l'article 7 et de hauteur fixées à l'article 10.
- La démolition ou la transformation d'un des éléments de patrimoine identifié sur les plans de zonage sous condition de l'obtention d'un permis de démolir.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

Conformément au règlement de voirie communale approuvé le 9 juillet 2014, il ne sera autorisé qu'un seul accès par parcelle ou immeuble.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

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

Toute voie nouvelle en double sens devra présenter une largeur minimale de chaussée de 4,50 mètres.

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

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

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### 4.2 Eaux usées

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

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

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Le dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Electricité – téléphone - télédistribution**

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

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

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

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

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

Les constructions principales à usage d'habitation devront être intégralement implantées dans une bande comprise entre :

- 10 et 25 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales,
- 5 et 25 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci,

- à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateurs, etc.), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie),  
Ils ne s'appliquent pas non plus lorsque le projet tend à permettre une amélioration par l'extérieur de l'isolation de la construction.

Les bâtiments annexes et les autres constructions autorisées dans la zone devront être implantés en arrière des constructions principales à usage d'habitation.

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

### **1- Règles d'implantation**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées avec un minimum de 1,40 mètre.

### **2- Implantations différentes**

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- si des contraintes techniques l'exigent,
- pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local et à la condition que le projet ne nuise pas à l'environnement,
- pour les projets visant à une amélioration par l'extérieur de l'isolation d'une construction.

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

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions d'habitation implantées sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 4 mètres.

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

## **ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL**

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées (constructions + espaces imperméables extérieurs) ne devra pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

## **ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Généralités**

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

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

### **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres et/ou R +1 (+combles éventuelles)

## **ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Aspect extérieur des constructions**

#### **A) Aspect général**

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

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R. 431-5 et suivants du code de l'urbanisme.

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

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

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

#### **B) Façades : orientation, matériaux, couleurs et ravalement**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.



Les parements extérieurs des façades seront soit en pierre de pays, soit revêtu d'un enduit ton sable de Loire. Des teintes moins traditionnelles pourront être admises dans le cadre d'une architecture contemporaine sur une portion de la construction. Pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup>, des matériaux différents peuvent être admis, limités au bois couleur naturelle ou le bac acier ton sable de Loire.

### **C) Toitures et couvertures**

L'utilisation de fibro-ciment ou de tôles apparentes est interdite pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

#### Architecture traditionnelle

Les toitures seront couvertes en ardoise à l'exception des vérandas.

Dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts d'un autre matériau (tuile...), l'usage de ce matériau peut être autorisé.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

#### Architecture contemporaine

Les toitures-terrasses (partielles ou totales, accessibles ou non), les toitures végétalisées ou de formes et matériaux divers sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...)

Pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup>, des matériaux différents peuvent être admis, limités au bois couleur naturelle ou le bac acier ton ardoise ou sable de Loire.

### **D) Restauration, réhabilitation et changement de destination à vocation d'habitation**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

## **11.2 Aménagement des abords des constructions**

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### **A) Clôtures**

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés.

Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,50m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :
  - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé d'une haie, etc.),
  - d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.

En limites séparatives, les clôtures seront libres et devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 2 mètres.

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

### **B) Mouvements de terrain et installations spécifiques**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

## **ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT**

**Rappel** : 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 (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communes propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

Il est exigé deux emplacements de stationnement par logement, plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services, etc.),

- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, etc.).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

## **TITRE III – LES ZONES A URBANISER**

---

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

## GENERALITES

La **zone 1AU** comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservis par les réseaux.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen terme.

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

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

Lorsque des orientations d'aménagement ont été définies pour ces zones, la mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

La zone 1AU comprend des espaces actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservis par les réseaux.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen terme.

Lorsque des orientations d'aménagement ont été définies pour ces zones, la mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

La zone 1AU comprend plusieurs sous-secteurs :

- **le secteur 1AU1**, qui couvre le site du Laquais spécifiquement réservé pour la création d'un équipement d'hébergement des personnes âgées dépendantes,

- **le secteur 1AU2**, qui couvre le site du Pâlis et est destiné à accueillir un projet mixte d'habitat et d'équipements.

- **le secteur 1AU3**, qui couvre le site des Champs de Mazé et destiné à accueillir un projet résidentiel mixte ; il y est fait application des règles de la zone UB.

Ajout suite à la Modification  
n°5 approuvée le  
10/02/2020

**Éléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *la zone 1AU est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*

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

Ajout suite à la Modification  
n°5 approuvée le  
10/02/2020

**POUR LE SECTEUR 1AU3, IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DE LA ZONE UB.**

### ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS

#### INTERDITES

#### Dispositions particulières applicables dans la zone 1AU et ses sous-secteurs 1AU1, 1AU2 :

Sont interdites les constructions et installations non mentionnées au sein de l'article 2.

### ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Rappels :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Lorsque des schémas d'aménagement ont été définis, les opérations autorisées dans le présent article doivent être compatibles avec les principes adoptés dans les orientations particulières d'aménagement.  
Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone. La voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

#### Dans le secteur 1AU1 :

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées au fonctionnement d'un établissement d'hébergement des personnes âgées.

#### Dans le secteur 1AU2 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées au fonctionnement d'un établissement d'hébergement des seniors,
- Les constructions et installations nécessaires ou liées à la petite enfance,

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les aires de jeux et de loisirs et l'aménagement d'espaces de convivialité

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

Ajout suite à la Modification  
n°5 approuvée le  
10/02/2020

**POUR LE SECTEUR 1AU3, IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DE LA ZONE UB.**

### ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 3.2 Voirie

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

Toute voie nouvelle en double sens devra présenter une largeur minimale de chaussée de 4,50 mètres.

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

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

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

### ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.



#### **4.2 Eaux usées**

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

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

#### **4.3 Eaux pluviales**

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphoniques, télédistribution, etc.) doivent être établis en souterrain.

Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Rappel :** Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

#### **6.1- Règles d'implantation**

##### **Dans le secteur 1AU1 :**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

##### **Dans le secteur 1AU2:**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies ou emprises publiques,

- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

### **6.2- Implantations différentes**

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de faible emprise tels que transformateur, etc.

## **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Rappel** : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

### **7.1- Règles d'implantation**

#### **Dans le secteur 1AU1 :**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Dans le secteur 1AU2 :**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **7.2- Implantations différentes**

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de faible emprise tels que transformateur, etc.

Une implantation sur les limites séparatives sera possible pour les constructions présentant une hauteur maximale à l'égout du toit de 6 mètres.

## **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Généralités**

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

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

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental (édifice culturel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale de la zone.

De la même manière, ces hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou sociaux et aux installations sportives.

### **10.2 Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10,5 mètres à l'égout du toit.

### **10.3 Hauteur relative**

Sans objet

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Aspect extérieur des constructions**

#### **A) Aspect général**

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

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R. 431-5 et suivants du code de l'urbanisme.

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

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

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

#### **B) Façades : orientation, matériaux, couleurs et ravalement**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les parements extérieurs des façades seront soit en pierre de pays, soit revêtu d'un enduit ton sable de Loire, soit en bois ou végétalisés.

Des teintes moins traditionnelles pourront être admises dans le cadre d'une architecture contemporaine sur une portion de la construction.

Pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup>, des matériaux différents peuvent être admis, limités au bois couleur naturelle ou le bac acier ton sable de Loire.

### **C) Toitures et couvertures**

L'utilisation de fibro-ciment ou de tôles apparentes est interdite pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

#### Architecture traditionnelle

Les toitures seront couvertes en ardoise ou un matériau en présentant l'aspect à l'exception des vérandas.

Dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments originellement couverts d'un autre matériau (tuile...), l'usage de ce matériau peut être autorisé.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

#### Architecture contemporaine

Les toitures-terrasses (partielles ou totales, accessibles ou non), les toitures végétalisées ou de formes et matériaux divers sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes ou lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques...)

Pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup>, des matériaux différents peuvent être admis, limités au bois couleur naturelle ou le bac acier ton ardoise ou sable de Loire.

### **D) Restauration, réhabilitation et changement de destination à vocation d'habitation**

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

## **11.2 Aménagement des abords des constructions**

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

### **A) Clôtures**

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés.

Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,50m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 ml soit :
  - . d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé d'une haie, etc.),
  - . d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.

En limites séparatives, les clôtures seront libres et devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 2 mètres.

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

### **B) Mouvements de terrain et installations spécifiques**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

### **Dans le secteur 1AU1 :**

Le stationnement nécessaire au personnel de service devra être adapté aux besoins et localisé sur l'emprise de l'opération.

### **Dans le secteur 1AU2 :**

Le stationnement nécessaire au personnel de service de la résidence personnes âgées devra être adapté aux besoins et localisé sur l'emprise de l'opération.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction.

## **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

Ajout suite à la Modification  
n°5 approuvée le  
10/02/2020

**POUR LE SECTEUR 1AU3, IL EST FAIT APPLICATION DES REGLES DE LA  
ZONE UB.**

### ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

## **CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ**

---

La zone 1AUz correspond à la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Pièce du Bois et du Plessis, destinée à l'accueil d'un programme de logements et d'équipements.

### **ARTICLE 1AUZ 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, artisanales, agricoles et forestières ;
- Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Le camping, les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;

### **ARTICLE 1AUZ 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés :

- Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme de logements et dispositions écrites complémentaires) et/ou des objectifs à atteindre en matière de mixité sociale, conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme. Les secteurs soumis à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage du PLU. La part de logement social à atteindre est définie dans le dossier des OAP.
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention ou de noues réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone,
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dès lors que la construction a été régulièrement édifiée,
- L'élagage.



## **ARTICLE 1AUZ 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **1 AUz 3.1 - Accès**

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

Toutefois, un seul accès à la parcelle ne sera autorisé.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **1 AUz 3.2 – Voiries**

Les voies existantes et à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes. Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE 1AUZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 AUz 4.1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **1 AUz 4.2.- Assainissement eaux usées**

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, et ce, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux prescriptions et à la réglementation de l'autorité compétente.

### **1 AUz 4.3.- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les systèmes de rétention des eaux pluviales à la parcelle sont à privilégier : cuve de rétention des eaux de pluie, infiltration directe dans le sol, ...

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **1 AUz 4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.**

Le raccordement des constructions au réseau de distribution électrique doit être réalisé par câble enterré sauf cas d'impossibilité technique

Dans les lotissements ou dans des opérations d'ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, à l'exception des ouvrages liés au développement des réseaux de communications électroniques.

### **ARTICLE 1AUz 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AUz 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le projet d'aménagement d'ensemble devra rechercher une implantation des constructions permettant :

- une composition urbaine forte avec une vraie réflexion sur ce qui constitue l'espace public, l'organisation des constructions et des déplacements,
- un bon ensoleillement de la construction afin de privilégier le confort d'usage et les économies d'énergie.
- Et une bonne prise en compte de la limitation des vis-à-vis et du respect de l'intimité des parcelles et des constructions, les unes par rapport aux autres.

### **ARTICLE 1AUz 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf dispositions contraires du cahier des charges de cession de terrain de la ZAC, les constructions peuvent être implantées soit :

- sur l'une des deux limites séparatives latérales ;
- sur les deux limites séparatives latérales ;

D'autres dispositions pourront être acceptées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant, ou pour tenir compte de la création d'une ouverture, conformément à l'article 678 du Code Civil.

### **ARTICLE 1AUz 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE 1AU 9z – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE 1AUz 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sauf dispositions contraires du cahier des charges de cession de terrain de la ZAC, la hauteur maximale de toute construction est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

D'autres dispositions pourront être acceptées dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble le justifiant.

## **ARTICLE 1AUz 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les bâtiments pourront être d'une conception contemporaine recherchant une simplicité des formes, une harmonie des volumes et des couleurs.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Le traitement des dépendances et des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

### **1 AUz 11.1 Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

En l'absence de mur, les clôtures végétales sont autorisées, à condition de recourir à des essences locales.

Les haies végétales mono-spécifiques (type lauriers et thuya), la brande et les bâches plastifiées sont interdites.

Les clôtures grillagées devront être doublées d'une haie végétale côté domaine public.

### **1 AUz 11.2 Equipements en panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.**

De manière générale, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement des énergies renouvelables, ne sera admise que dans le cadre d'un projet soigné.

## **ARTICLE 1AUz 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces aires de

stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 50 m.

### **ARTICLE 1AU Z 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les éléments de type bombonnes de gaz, citerne, ... et tout stockage seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées ou enterrées.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AUz 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AUz 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AUz 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d’enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...), en nombre et en qualité suffisants pour le raccordement des bâtiments de l’opération aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...).

Les réseaux construits seront nécessairement identifiés et répertoriés.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

---

### GENERALITES

---

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement insuffisamment ou non équipés et destinés à constituer les réserves foncières pour le développement à vocation principale d'habitat de l'agglomération à moyen et long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

La zone 2AU comprend un sous-secteur :

- le **secteur 2AUy** couvrant les secteurs destinés à l'accueil à long terme d'activités artisanales sur le territoire communal.

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

---

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

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.

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

**Sont admis sous conditions particulières dans la zone 2Au et son secteur 2AUy:**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et qu'elles puissent être facilement démontables,

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

Dans la zone 2AU, s'appliquent les règles définies à la section II de la zone N.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.



## **TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE**

---

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

## GENERALITES

---

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

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

La zone A comprend deux sous-secteur :

- le **secteur Ap** couvrant les secteurs à vocation agricole à préserver de toute nouvelle construction y compris les constructions nécessaires ou liées à une exploitation agricole,
- le **secteur Ay** couvrant les secteurs à vocation agricole au sein desquels l'ensemble des constructions et installations liées aux activités de productions végétales spécialisées sont autorisées.

### **Éléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *la zone A est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *pour toute zone ou secteur situé en zone inondable et identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Val d'Authion approuvé le 29 novembre 2000 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *l'ensemble de la zone A est protégée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La démolition projetée d'une construction devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir.*
- *pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *Les sièges d'exploitation agricole localisés aux Conglands et au Gué d'Anjan sont situés à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage destinée à l'alimentation en eau potable des Conglands. Pour ces exploitations, les aménagements seront autorisés dès lors que les risques de pollution de la ressource en eau issue de ces aménagements seront mesurés et que toutes les dispositions auront été prises en termes de prévention vis-à-vis d'une pollution accidentelle.*
- *Tout projet de construction située dans la zone de dangers significatifs devra donner lieu à une consultation préalable du service gestionnaire (GRT Gaz Région Centre Atlantique). Ce même service devra être consulté pour tous travaux situés à moins de 100 mètres des ouvrages.*

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

---

### **ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

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

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

#### **Rappels :**

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

#### **Dispositions particulières applicables dans le secteur Ap exclusivement :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les annexes (garages, piscines, abris de jardin...) à une habitation localisée au sein d'une zone UH, UHr ou UHa dès lors :
  - qu'elles sont situées dans une bande de 20 mètres calculée à partir de la limite entre la zone UH (ou UHr ou UHa) et la zone Ap,
  - qu'elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache,
  - que l'emprise totale des nouvelles annexes réalisées après l'approbation du P.L.U. pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> sur un niveau.

#### **Dispositions particulières applicables dans la zone A exclusivement :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole,
- Les constructions destinées au commerce dès lors :
  - qu'elles sont liées ou utiles à la transformation ou à la commercialisation des produits de l'activité agricole,
  - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation (principal ou secondaire),

- Les constructions destinées aux bureaux dès lors :
  - qu'elles sont nécessaires ou liées à l'exploitation agricole,
  - qu'elles sont implantées à une distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation,
  
- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :
  - qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
  - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 150 mètres comptée à partir 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 (dans la limite de 300 mètres) peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes.

En cas de création d'une nouvelle exploitation, la construction d'habitation ne pourra être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.
  
- Les constructions destinées à des activités touristiques et de loisirs dès lors :
  - pour les bâtiments principaux, qu'elles sont réalisées par changement de destination d'un bâtiment présentant une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaire) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
  - pour les annexes (sanitaires...), qu'elles sont réalisées en neuf ou par changement de destination, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants,
  - que ces activités peuvent être considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...),
  - que ces activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
  
- Les terrains de camping et de caravanning dès lors :
  - qu'ils sont destinés à accueillir au maximum 6 tentes ou caravanes (ou au maximum 20 campeurs),
  - que l'activité de camping s'exerce en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
  
- La reconstruction sur la même emprise de constructions normalement interdites dans la zone à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain, qu'elles aient été détruites après sinistre,

- L'aménagement, la remise en état des constructions d'habitation existantes
- L'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions d'habitation sans lien avec l'activité agricole dans la mesure où :
  - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50m<sup>2</sup>.
  - l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné.
- La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> sur un niveau,
- Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent sans limitation de surface,
- Pour les constructions identifiées sur les documents graphiques, le changement de destination à vocation d'habitat ou touristique dès lors que :
  - les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité.
  - ce changement de destination respecte l'architecture du bâtiment et contribue à sa mise en valeur,
  - il ne génère aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole.
- L'adaptation et l'extension des constructions à usage d'activités existantes dans la zone sous réserve que l'emprise au sol des bâtiments liés à une activité (hors habitation éventuelle) n'excède pas 400m<sup>2</sup>.

**Dispositions particulières applicables dans le secteur Ay exclusivement :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole,

- Les constructions destinées au commerce dès lors :
  - qu'elles sont liées ou utiles à la transformation ou à la commercialisation des produits de l'activité agricole,
  - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation (principal ou secondaire),
  
- Les constructions destinées aux bureaux dès lors :
  - qu'elles sont nécessaires ou liées à l'exploitation agricole,
  - qu'elles sont implantées à une distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation,
  
- Les constructions liées et nécessaires au conditionnement ou à la transformation des productions végétales spécialisées,
  
- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :
  - qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
  - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 150 mètres comptée à partir 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 (dans la limite de 300 mètres) peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes.

En cas de création d'une nouvelle exploitation, la construction d'habitation ne pourra être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.
  
- Les constructions destinées à des activités touristiques et de loisirs dès lors :
  - pour les bâtiments principaux, qu'elles sont réalisées par changement de destination d'un bâtiment présentant une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaire) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
  - pour les annexes (sanitaires...), qu'elles sont réalisées en neuf ou par changement de destination, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants,
  - que ces activités peuvent être considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...),
  - que ces activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.

- Les terrains de camping et de caravanning dès lors :
  - qu'ils sont destinés à accueillir au maximum 6 tentes ou caravanes (ou au maximum 20 campeurs),
  - que l'activité de camping s'exerce en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
  
- La reconstruction sur la même emprise de constructions normalement interdites dans la zone à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain, qu'elles aient été détruites après sinistre,
  
- L'aménagement, la remise en état des constructions d'habitation existantes
  
- L'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions d'habitation sans lien avec l'activité agricole dans la mesure où :
  - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50m<sup>2</sup>.
  - l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné.
  
- La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et que l'emprise totale des nouvelles annexes réalisées après l'approbation du P.L.U. pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> sur un niveau,
  
- Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent sans limitation de surface,

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

Conformément au règlement de voirie communale approuvé le 9 juillet 2014, il ne sera autorisé qu'un seul accès par parcelle ou immeuble.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### 3.2 Voirie

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

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle, toute construction faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'un changement de destination ou toute construction destinée à recevoir du public.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privé", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.



Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

#### **4.2 Eaux usées**

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

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

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

#### **4.3 Eaux pluviales**

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

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

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

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

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

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

- 100 mètres de l'axe des autoroutes (A85),
- 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 347),
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des voies communales.

## **6.2 Le retrait de 100 et 75 mètres de l'axe des autoroutes et des voies à grande circulation 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 d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Dans les 4 premiers cas visés au point 2) ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimal de 50 mètres par rapport à l'axe des autoroutes et 35 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation.

## **6.3 Implantations différentes**

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

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

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, elles doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

De plus, toute construction nouvelle participant à l'exploitation agricole, hormis les habitations, doit être éloignée d'au moins 150 mètres des limites des zones UA, UB et AU à vocation d'habitat.

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

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

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Généralités**

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

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

### **10.2 Hauteur maximale**

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

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant ou de changement de destination d'un bâtiment excédant déjà cette hauteur.

La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone n'est pas règlementée.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Généralités**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

### **11.2 Les façades**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Pour les bâtiments d'activité agricole, l'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

Pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup>, des matériaux différents peuvent être admis, limités au bois couleur naturelle ou le bac acier ton sable de Loire.

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

#### *11.3.1 - Pour les maisons d'habitation et leurs annexes*

Les constructions d'habitation et leurs annexes pourront être soit d'inspiration traditionnelle (ardoise) soit d'architecture plus contemporaine notamment lorsque les formes ou matériaux utilisés s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques...).

Pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup>, des matériaux différents peuvent être admis, limités au bois couleur naturelle ou le bac acier ton ardoise ou sable de Loire.

### *11.3.2 - Pour les bâtiments d'activité agricole*

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature et l'utilisation de la tôle ondulée non peinte ou matériaux similaires.

### **11.4 Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

### **11.5 Les clôtures**

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

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,50 mètre par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques imbriquées présentant un aspect béton.

Dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie, la hauteur de la clôture est limitée à 0,6 mètre. Ils peuvent être surmontés d'un système à claire-voie (grille, bois...)

Les clôtures réalisées avec des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit doivent être obligatoirement enduites. Leur teinte devra alors être en harmonie avec la teinte générale de la construction principale.

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie composée d'un mélange d'essences locales et implantée côté domaine public.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

### **13.1 Plantations**

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

Les bâtiments d'exploitation, ainsi que les dépôts liés à l'activité agricole seront entourés d'un écran de verdure.

### **13.2 Espaces boisés classés et éléments protégés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les haies figurant au plan sont les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Elles devront être conservées ou complétées et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

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

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **TITRE V – LA ZONE NATURELLE**

---

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

## GENERALITES

---

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

La zone N comprend 5 sous-secteurs :

- la **zone N** couvrant les secteurs à protéger de toute urbanisation soit en raison de leur sensibilité écologique (bois des Valinières, vallée de l'Authion, du Vieil Authion, vallée du Couason...), de l'existence d'un point de captage d'eau ou de leur caractère d'espaces naturels,
- la **zone Nh** couvrant les ensembles bâtis pour lesquels la constructibilité est limitée aux seules évolutions du bâti existant soit du fait de leur non desserte par le réseau d'assainissement (actuel ou futur) soit du fait de leur caractère inondable,
- la **zone Ni** couvrant les secteurs naturels à vocation touristique et de loisirs (aire de loisirs du Gué de Mazé et aire de repos)
- la **zone Np** couvrant les espaces les ensembles bâtis et paysagers remarquables (château de Montgeoffroy, secteur des Roches...)
- la **zone Nb** couvrant les abords de l'Authion où peuvent être admis sous conditions des abris nécessaires à l'irrigation

### **Éléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :**

- *la zone N est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone N, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *pour toute zone ou secteur situé en zone inondable et identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Val d'Authion approuvé le 29 novembre 2000 s'imposent au règlement du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.*
- *Une partie de la zone N est protégée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La démolition projetée d'une construction devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir.*
- *pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *Tout projet de construction située dans la zone de dangers significatifs devra donner lieu à une consultation préalable du service gestionnaire (GRT Gaz Région Centre Atlantique). Ce même service devra être consulté pour tous travaux situés à moins de 100 mètres des ouvrages.*



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

---

### **ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

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

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

#### **Rappels :**

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

#### **Dispositions applicables dans l'ensemble des sous-secteurs (N, Nh, NI et Np) :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- La démolition ou la transformation d'un des éléments de patrimoine identifié sur les plans de zonage sous condition de l'obtention d'un permis de démolir.

#### **Dispositions complémentaires applicables dans la zone Nh exclusivement :**

- L'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions d'habitation sans lien avec l'activité agricole dans la mesure où :
  - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50m<sup>2</sup>.
  - l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné.
- La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et que l'emprise totale des nouvelles annexes réalisées après l'approbation du P.L.U. pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> sur un niveau,

- Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent sans limitation de surface,
- Le changement de destination à vocation d'habitat ou touristique dès lors que :
  - les bâtiments susceptibles de changer de destination présentent un intérêt architectural ou patrimonial,
  - les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité.
  - ce changement de destination respecte l'architecture du bâtiment et contribue à sa mise en valeur,
  - il ne génère aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole.

**Dispositions complémentaires applicables dans la zone N exclusivement :**

- Les constructions et installations légères nécessaires à la fréquentation de la zone par le public (sanitaires, abri d'observation...),
- L'extension (en neuf ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions d'habitation sans lien avec l'activité agricole dans la mesure où :
  - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50m<sup>2</sup>.
  - l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné.
- La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et que l'emprise totale des nouvelles annexes réalisées après l'approbation du P.L.U. pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> sur un niveau,

Ajout suite à la Modification n°5 approuvée le 10/02/2020

Les piscines non couvertes situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent dans la limite de 60m<sup>2</sup> de bassin,

- Les nouvelles constructions à usage agricole (à l'exception des bâtiments d'élevage) et leurs extensions dès lors qu'elles sont situées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments existants formant le site d'exploitation

**Dispositions particulières applicables dans la zone Np exclusivement :**

- L'extension, la restauration, l'aménagement et le changement de destination du bâti existant dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles (volumes, couleurs, matériaux...)

**Dispositions particulières applicables dans la zone NI exclusivement :**

- Les constructions et installations destinées ou nécessaires aux activités de loisirs ou touristiques
- Les terrains de camping et de caravaning.

**Dispositions complémentaires applicables dans le secteur Nb exclusivement :**

- les abris destinés à protéger les systèmes d'irrigation dès lors :
  - ces systèmes d'irrigation sont nécessaires à l'activité agricole et ont été dûment autorisés conformément à la réglementation en vigueur,
  - que leur emprise au sol n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### 3.1 Accès

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### 3.2 Voirie

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

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle, toute construction faisant l'objet d'une réhabilitation ou d'un changement de destination ou toute construction destinée à recevoir du public.

En cas d'alimentation alternée "adduction publique/puits privé", un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

#### **4.2 Eaux usées**

En l'absence de réseau, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

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

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

#### **4.3 Eaux pluviales**

Le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales.

L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

#### **4.4 Électricité - Téléphone - Télédistribution**

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

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

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

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

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

- 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 347),
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des voies communales.

### **6.2 Le retrait de 75 mètres de l'axe des voies à grande circulation 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 d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Dans les 4 premiers cas visés au point 2) ci-dessus, les constructions devront respecter un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation.

### **6.3 Implantations différentes**

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas :

- à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).
- à l'implantation des abris d'irrigation autorisés dans le secteur Nb, qui peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en respectant un recul d'1 mètre par rapport à ces voies ou emprises publiques.

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

Pour les constructions non implantées en limites séparatives, elles doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

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

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

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

### **Dispositions particulières applicables dans le secteur NI :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie de la parcelle.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Généralités**

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

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

### **10.2 Hauteur maximale**

#### **Dispositions particulières applicables dans la zone N, Nh et Np:**

Les extensions, les réfections ou changements de destination se feront sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

Les constructions à usage d'annexes ne peuvent excéder 4 mètres à l'égout du toit.

#### **Dispositions particulières applicables dans le secteur NI :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit.

#### **Dispositions particulières applicables dans le secteur Nb :**

La hauteur maximale des abris d'irrigation ne peut excéder 3,5 mètres au faitage.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1 Généralités**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

### **11.2 Les façades**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup>, des matériaux différents peuvent être admis, limités au bois couleur naturelle ou le bac acier ton sable de Loire.

#### **Dispositions particulières applicables dans le secteur Nb :**

Les abris d'irrigation devront présenter :

- soit un aspect bois naturel,
- soit être enduit dans un ton sable de Loire.

### 11.3 Les toitures et couvertures

Ajout suite à la Modification  
n°5 approuvée le  
10/02/2020

Les constructions autorisées dans la zone pourront être à une ou deux pentes et utilisées des matériaux traditionnels (ardoise) ou plus contemporains, à l'exception des toitures terrasses entourées d'un acrotère.

Pour les abris de jardins d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup>, des matériaux différents peuvent être admis, limités au bois couleur naturelle ou le bac acier ton ardoise ou sable de Loire.

#### **Dispositions particulières applicables dans le secteur Np :**

Les toitures et couvertures devront respecter les caractéristiques architecturales des bâtiments existants.

#### **Dispositions particulières applicables dans le secteur Nb :**

Les abris d'irrigation seront couverts :

- soit en bois ou un matériau en présentant l'aspect
- soit en ardoise ou un matériau en présentant l'aspect.

### 11.4 Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

### 11.5 Les clôtures

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

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,5 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques imbriquées présentant un aspect béton.

Dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie, la hauteur de la clôture est limitée à 0,6 mètre. Ils peuvent être surmontés d'un système à claire-voie (grille, bois...)

Les clôtures réalisées avec des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit doivent être obligatoirement enduites. Leur teinte devra alors être en harmonie avec la teinte générale de la construction principale.

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie composée d'un mélange d'essences locales et implantée côté domaine public.

## ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.



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

### **13.1 Plantations**

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

### **13.2 Espaces boisés classés et éléments protégés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les haies figurant au plan sont les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Elles devront être conservées ou complétées et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

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

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.