

*Modification
simplifiée n°2
du PLU*

Commune des Garennes-sur-Loire (49)
ST JEAN DES MAUVRETS

PLU approuvé
le 13 janvier 2014

Modification simplifiée n°1
approuvée le 04 mai 2015

Mise à jour n°1 en date du
29 juin 2016

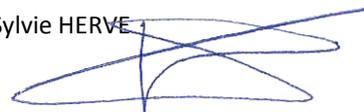
Règlement - Pièce écrite

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal des Garennes-
sur-Loire en date du 29 octobre 2018

approuvant la modification simplifiée
n°2 du PLU de la commune déléguée de
St Jean-des-Mauvrets.

La première adjointe au Maire,

Sylvie HERVE



REGLEMENT P.L.U.

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-JEAN-DES-MAUVRETS.

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

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

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

ARTICLE R. 111-5. *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

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

ARCHEOLOGIE

En application de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de Région (Service Régional de l'Archéologie) sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 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, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du patrimoine.

En application de l'article R. 111-3-2 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 sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

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

En cas de non respect de ces textes, des sanctions sont prévues au titre de l'article 322-2 du Code pénal : l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

- 1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;
- 2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;
- 3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;
- 4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

- UA** : zone à vocation mixte correspondant aux secteurs d'urbanisation ancienne, caractérisés par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver ;
 - ☛ *secteurs UA1 à UA3 couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;*
- UB** : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne ;
 - ☛ *secteur UB1 couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;*
 - ☛ *secteur UBa au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;*
- UE** : zone à vocation d'équipements ;
- UY** : zone à vocation d'activités ;

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

On distinguera :

- **les zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (*appelées IAU*) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :
 - ☛ *secteur IAUy à vocation principale d'activités couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;*
- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :
 - ☛ *secteur 2AUb à vocation principale d'habitat ;*

Zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- ☞ **secteur Ah** délimitant les écarts isolés au sein de l'espace agricole et destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant ;
- ☞ **secteur Ap** à protéger en raison de son intérêt paysager ;
- ☞ **secteur Av** à protéger en raison de son intérêt paysager et de la qualité agronomique des terroirs viticoles ;
- ☞ **sous-secteur Avh** délimitant les écarts isolés et destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant ;

Zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- ☞ **secteur Na** autorisant les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à l'activité agricole ;
- ☞ **secteur Ne** concerné par le périmètre de protection des points de prélèvement d'eau alimentant l'usine des eaux de l'Ile au Bourg aux Ponts de Cé ;
- ☞ **secteur Nh** délimitant les écarts isolés au sein de l'espace naturel et forestier et destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant ;
- ☞ **sous-secteur Nhe** concerné par le périmètre de protection des points de prélèvement d'eau alimentant l'usine des eaux de l'Ile au Bourg aux Ponts de Cé ;
- ☞ **secteur Ng** autorisant les aménagements nécessaires au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs ;
- ☞ **sous-secteur Nga** au sein duquel sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs ;
- ☞ **sous-secteur Ngp** n'autorisant que l'entretien, la remise en état et la reconstruction des aménagements et bâtiments démontables existants nécessaires au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs ;
- ☞ **secteur Nt** autorisant une évolution modérée du bâti et le changement de destination à usage d'hébergement touristique, d'activités touristiques, d'hôtellerie-restauration, culturelles, sous conditions ;
- ☞ **sous-secteur Ntl** autorisant les constructions et installations légères permettant l'hébergement à des fins touristiques dans le cadre d'une valorisation originale d'un environnement boisé ;
- ☞ **secteur Ny** destiné aux constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, ...).

ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES

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

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLES L. 230-3 du Code de l'urbanisme – La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

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

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

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

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

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

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

ARTICLE L. 130-5 du Code de l'Urbanisme – *Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.*

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

ARTICLE 7 CLOTURES

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

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 9
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 21
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE	p. 32
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UY	p. 38

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone UA

Zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

Identification :

La zone UA correspond au centre-bourg ancien de Saint-Jean-des-Mauvrets, ainsi qu'aux noyaux anciens d'urbanisation du Petit Pavé et de l'Homois.

Cette zone est caractérisée par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture.

Cette zone est à vocation mixte : cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

Bien que densément bâtie, cette zone recèle encore trois espaces stratégiques dans une logique de densification, qui font l'objet d'une identification en secteur particulier : Place de l'Eglise (UA1), Impasse de la Treille (UA2), Rue St Almand (UA3).

Cette zone, qui accueille un tissu urbain dense, *recèle également des espaces de respiration* offrant à la fois un équilibre végétal / bâti intéressant et des ouvertures visuelles sur des éléments de patrimoine bâti ou paysager, *qu'il convient de préserver pour la qualité des paysages urbains qui en découle.*

Cette zone intègre des ensembles bâtis anciens de grande qualité patrimoniale, ainsi que de nombreux murs en schiste, des mares et un cheminement hydraulique parallèle à la rue St Almand, qu'il convient de préserver.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible dans le bourg et au Petit Pavé, aléa moyen à l'Homois). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est très partiellement concernée par la présence de zones humides fonctionnelles selon la méthodologie du SAGE Layon-Aubance (qui diffère des critères de délimitation réglementaires définies dans les arrêtés de juin 2008 et d'octobre 2009), identifiées dans le cadre de l'inventaire communal réalisé parallèlement à l'élaboration du PLU.

Cet inventaire ne préjuge donc pas de la présence éventuelle d'autres zones humides identifiées au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, ou d'une délimitation plus large des zones humides identifiées au Règlement – Document graphique. Tout projet doit faire l'objet en phase opérationnelle d'un inventaire au titre de la loi sur l'eau.

Destination :

La zone UA, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de *la zone UA* s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales) et la grande qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises.

En outre, des dispositions spécifiques sont mises en place au niveau des secteurs UA1 (Place de l'Eglise), UA2 (Impasse de la Treille) et UA3 (Rue St Almand) correspondant à des sites stratégiques de densification, avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier) traduites réglementairement pour certaines d'entre elles.

Les espaces de respiration à préserver, ainsi que les ensembles bâtis anciens de grande qualité patrimoniale, les murs en schiste, les mares et le cheminement hydraulique parallèle à la rue St Almand, font l'objet de mesures de protection au titre de l'article L.123-1-5-17° du code de l'urbanisme.

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

UA/ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2
- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles et les entrepôts.
- Les dépôts de véhicules.
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.

En outre, les mares protégées, ainsi que le cheminement hydraulique protégé intégrant des mares, identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, ne peuvent être comblés.

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

I. Rappels :

- 1 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.
- 2 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétal ou bâti), une mare ou un cheminement hydraulique identifiés en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone :***
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- ***pour le secteur UA1 Place de l'Eglise :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
 - de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant au minimum 13 logements,
 - de mettre en œuvre un programme de logements intégrant au minimum 4 logements locatifs sociaux en application de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme,
- ***pour le secteur UA2 Impasse de la Treille :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
 - de correspondre à une opération pouvant se réaliser en 2 fois (au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte interne) et comprenant au minimum 6 logements ; la 1^{ère} tranche de réalisation devant comprendre au minimum 2 logements,
 - de mettre en œuvre un programme de logements intégrant au minimum 50% de logements aidés en application de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme,

- **pour le secteur UA3 Rue St Almand :**

- de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- de correspondre à une opération pouvant se réaliser en 2 fois (au fur et à mesure de l'aménagement de la voie de desserte interne), comprenant entre 6 et 8 logements ; la 1^{ère} tranche de réalisation devant comprendre entre 3 et 5 logements.

dans l'ensemble de la zone UA, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat, et les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du bourg, à condition (ces conditions étant cumulatives) :
 - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage ;
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

dans l'ensemble de la zone UA, sont également admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

En outre pour les ensembles bâtis et les murs en schiste identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UA/ARTICLE 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où

la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre dans le secteur UA1 Place de l'Eglise, la création d'accès automobiles directs sur la rue de la Fontaine est interdite. Les constructions seront desservies depuis la Place de l'Eglise ou depuis au maximum une voie de desserte interne débouchant rue de la Fontaine conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En outre dans les secteurs UA2 Impasse de la Treille et UA3 Rue St Almand, la création d'accès automobiles directs sur la rue St Almand est interdite. Les constructions seront desservies depuis les voies de desserte interne débouchant rue St Almand conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2 - Voirie :

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

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4,50 mètres d'emprise, qui peut être portée à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

Par rapport aux intersections nouvelles créées sur la rue St Almand, une sur largeur sera exigée au débouché de la voie nouvelle, afin de faciliter la giration des véhicules et éviter la perturbation de la circulation rue St Almand par la présence de véhicules en attente.

UA/ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans l'ensemble de la zone UA, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau (convention préalable de déversement) et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

En cas de construction nouvelle sur une parcelle issue d'une division parcellaire ou d'une division foncière, si le réseau collectif d'assainissement ne passe pas au droit de ladite parcelle, la construction sera raccordée à l'ouvrage public existant, antérieurement à la division parcellaire, le plus voisin.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais que la parcelle est incluse dans le Zonage d'Assainissement Collectif, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

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

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

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

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

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enfouissement des réseaux est imposé.

Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 16.

4 - Déchets :

Pour les voies nouvelles en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse ou à proximité, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

En outre pour les logements groupés et les opérations de logements collectifs :

- un point de collecte mutualisé sera aménagé en limite de l'espace public ;
- un espace commun pour le stockage des contenants, adapté aux modalités de tri sélectif définies par l'autorité compétente, devra être aménagé.

UA/ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

UA/ARTICLE 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Dans le secteur UA1, par rapport aux voies de desserte interne et placettes créées, les projets de constructions devront présenter au moins un élément bâti à l'alignement (façade ou pignon de la construction principale, annexes) afin de structurer les espaces publics. Par rapport à la Place de l'Eglise, en cas de discontinuité bâtie celle-ci devra être compensée par la mise en place d'un mur de clôture assurant la liaison entre les différents bâtiments.

Dans le secteur UA3, par rapport à la voie de desserte interne créée (si celle-ci à un statut public), au niveau de la portion perpendiculaire à la rue St-Almand, au moins un élément bâti sera implanté à l'alignement (pignon de la construction principale).

Dans le reste de la zone UA

Expression de la règle par rapport à la RD748:

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 40 mètres de l'alignement de la RD748.

Exceptions par rapport à la RD748:

Une implantation dans la marge de recul est autorisée :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- pour la réalisation d'une annexe d'une emprise au sol maximale de 20 m² ou d'une piscine sans restriction d'emprise.

Expression de la règle par rapport aux autres voies :

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des autres voies :

- soit en totalité sur l'ensemble du linéaire de la façade,
- soit en partie pour au moins 2/3 de leur façade, aucune marge de recul n'étant alors imposée pour la partie située en retrait de l'alignement.

Exceptions par rapport aux autres voies :

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

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien d'une hauteur minimale de 1.80 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la

- réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ;
 - pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

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

UA/ARTICLE 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale. Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

Les piscines (bassin et aménagements extérieurs) peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UA3, par rapport à la voie de desserte interne créée (si celle-ci à un statut privé), au niveau de la portion perpendiculaire à la rue St-Almand, au moins un élément bâti sera implanté à l'alignement (pignon de la construction principale).

Exception :

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Lorsqu'il existe un mur ancien en bon état en limite séparative, afin de permettre la conservation du mur, la construction pourra s'implanter en retrait de ladite limite.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

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

Non réglementé.

UA/ARTICLE 9 **EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé, sauf en présence d'un mur identifié au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Dans ce cas, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 3 mètres du mur, sauf pour les cas visés à l'article 11.7 Clôtures.

UA/ARTICLE 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables

aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement,

Expression de la règle :

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue, entre alignements opposés ou autour d'une place (corniches, égouts de toiture).

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou au sommet d'un volume en attique et 7 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

Dans le cas d'une construction avec un volume en attique en couronnement, ce dernier devra respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'aplomb de la façade sur rue.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Une hauteur supérieure est également autorisée, afin de s'harmoniser avec les constructions voisines.

UA/ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR

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

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux portant sur des édifices identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme du fait de leur intérêt patrimonial, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits :

- * les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- * les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel.

Pour les équipements et constructions publics, ainsi que pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées ou dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

3. Façades

3.1 Aspect

Dans l'ensemble de la zone UA, les bardages métalliques sont interdits.

Les façades des annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Les abris de jardin en bois sont admis à condition que leur emprise au sol n'excède pas 15 m² et qu'ils soient de teinte foncée sobre non vernis ou qu'ils conservent leur teinte naturelle ; des plantations pourront être exigées en vue de les intégrer dans le paysage.

Dans l'ensemble de la zone UA, les bardages bois sont autorisés pour les extensions de constructions existantes, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels.

Les bardages bois sont également autorisés pour les constructions neuves, sous réserve :

- d'être en association avec d'autres matériaux permettant ainsi de conserver une dominante minérale à la construction ;
- de conserver leur teinte naturelle ou d'être peints dans une teinte se rapprochant de celles des enduits traditionnels.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages urbains.

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

Le ton des enduits sera choisi en fonction des teintes des façades présentes dans l'environnement bâti immédiat. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Pour les constructions en pierre existantes, le choix du mode de restauration (enduit couvrant, enduit à pierres vues, pierres apparentes ...) devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales du bâti et de mise en œuvre des matériaux.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

3.2 Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portant sur des édifices anciens caractéristiques de l'architecture locale doivent respecter l'ordonnement des façades et le dessin des menuiseries :

- * la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- * le dessin et les profils des menuiseries devront être en cohérence avec les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ;
- * les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), les couleurs reprendront celles du nuancier de Maine-et-Loire ; le blanc pur est interdit ;
- * les modes d'occultation doivent respecter l'architecture de la façade ;
- * en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

4. Toitures

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², il n'est pas fixé de règle concernant la pente et les pans de toiture. En outre, la couverture doit être en ardoise, en bardeaux d'asphalte de teinte ardoise ou végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures doivent présenter deux pans principaux, avec une pente minimale de 37° et être couvertes en ardoise de teinte bleu schiste.

Cependant, il n'est pas fixé de pente minimale pour les toitures secondaires dans le cadre de la recherche d'un raccordement harmonieux des toitures entre-elles.

Les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Les ardoises artificielles si elles sont utilisées doivent présenter une dimension et une forme comparables à celle des ardoises naturelles traditionnelles.

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaines ou justifiées par une démarche de haute qualité environnementale, l'ouverture à la modernité pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.), uniquement en complément d'une toiture traditionnelle en ardoise et sous réserve du respect des 3 conditions suivantes :

- que cette ouverture à la modernité ne porte que sur 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée pour laquelle il n'y a pas de restriction d'emprise),

- que cela soit justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes,
- que l'intégration aux paysages urbains soit démontrée.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage urbain, dans ce cas il n'est pas fixé de nombre minimum de pans ni de pente minimale de toiture.

5. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques, éoliennes, installations techniques de climatisation.

Lucarnes et châssis de toiture :

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

Les lucarnes reprendront les caractéristiques des lucarnes existantes sur la commune.

Dans les projets contemporains, elles pourront avoir des dimensions différentes à condition de rester dans l'esprit des lucarnes existantes.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Les panneaux solaires et photovoltaïques ne sont autorisés que lorsque leur visibilité depuis les espaces publics ne remet pas en cause la qualité des paysages urbains.

Lorsqu'ils sont autorisés, ils devront être implantés de préférence sur les volumes secondaires (toitures plus basses) et en tout état de cause être localisés en bas de pente. La localisation à proximité de la ligne de faitage est proscrite.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Ils devront être de couleur noire, cadre compris, et leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Les éoliennes et les installations techniques de climatisation :

Les éoliennes et les installations techniques de climatisation ne sont autorisées que lorsque leur visibilité depuis les espaces publics ne remet pas en cause la qualité des paysages urbains.

6. Vérandas

Les extensions sous forme de vérandas closes seront acceptées si leur intégration au bâtiment principal est démontrée. Les profilés seront de teinte foncée. Le matériau de remplissage en façade ne peut être que du verre, à l'exception du soubassement qui peut être maçonné.

Les couvertures translucides sont autorisées. Si le matériau de couverture n'est pas translucide, il devra être de couleur schiste.

7. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

La hauteur maximale des clôtures est de 2,20 mètres, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant.

Les murs en schiste existants, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés et protégés de tout aménagement pouvant remettre en cause leur intérêt patrimonial.

L'élargissement d'un accès existant, la création d'un nouvel accès ou le passage d'une voie, d'une liaison douce ou de réseaux ne pourront être autorisés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité du paysage urbain de la rue. Une implantation à l'alignement d'une construction en lieu et place d'un mur protégé est autorisée à condition que le reste du mur soit conservé. Ces murs doivent en outre être entretenus de manière à pouvoir conserver leur état d'origine (hauteur, matériau, mise en œuvre ...). Une reconstruction à l'identique pourra être exigée si le défaut d'entretien se traduisait par un effacement dudit mur.

Les grilles en ferronnerie, les éléments de serrurerie et les garde-corps seront de teintes foncées.

Les clôtures sur voie et emprises publiques doivent être constituées :

- * soit d'un mur plein,
- * soit d'un mur bahut d'une hauteur minimale de 0.80 m surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'une palissade en planches de bois d'essence durable conservant leur teinte naturelle.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

Pour les clôtures sur limite séparative, les plaques en béton sont interdites, sauf utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0.20 m.

UA/ARTICLE 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Dans les secteurs UA1 Place de l'Eglise, UA2 Impasse de la Treille et UA3 Rue St Almand, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher n'excédant pas 50 m² ;
- 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher excédant 50 m².

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre, pour les secteurs UA2 Impasse de la Treille et UA3 Rue St Almand, il doit être prévu sur les espaces publics 0.5 place de stationnement par logement créé.

Dans le reste de la zone UA, il est exigé pour les constructions à usage de logement 1 place de stationnement par logement.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque l'augmentation du nombre de logements résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.

Dans l'ensemble de la zone, en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.* »

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

UA/ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

3 - Eléments de paysage à protéger :

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

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

UA/ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

UA/ARTICLE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UA/ARTICLE 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone UB

Zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines périphériques, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

Identification :

La zone UB correspond à l'urbanisation récente, à dominante d'habitat pavillonnaire, du bourg, du Petit Pavé et de l'Homois, ainsi qu'au développement de l'urbanisation à Buchêne ; la forme urbaine étant caractérisée par une discontinuité du bâti et une implantation en retrait des voies.

Cette zone est à vocation mixte avec le cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité,...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception très ponctuellement du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, d'où la **création d'un secteur UBa au niveau de l'entrée ouest du bourg (secteur des Rochelles) ainsi qu'à l'entrée sud du bourg route de Buchêne** dans la mesure où le Zonage d'Assainissement confirme leur maintien en assainissement non collectif.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, *cette zone recèle un espace intéressant en termes de densification et de renouvellement urbain*, qui fait l'objet d'une identification en secteur particulier : **rue du Golf / chemin des Tartres (UB1)**.

Cette zone recèle également des espaces de respiration offrant un équilibre végétal / bâti intéressant, *ainsi que des murs en schiste et des mares qu'il convient de préserver pour la qualité des paysages urbains et l'intérêt patrimonial qui en découlent*.

Cette zone abrite une station de l'Orpin d'Angers (plante protégée) sur un talus au niveau du chemin des Tartres.

Cette zone est très partiellement concernée par le risque d'inondation de la Loire au niveau de la partie nord-ouest du bourg : secteurs de Pistrat et de la Maison de l'Abbaye (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible dans le bourg et au Petit Pavé, aléa moyen à l'Homois et Buchêne). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est très partiellement concernée par la présence de zones humides fonctionnelles selon la méthodologie du SAGE Layon-Aubance (qui diffère des critères de délimitation réglementaires définies dans les arrêtés de juin 2008 et d'octobre 2009), identifiées dans le cadre de l'inventaire communal réalisé parallèlement à l'élaboration du PLU.

Cet inventaire ne préjuge donc pas de la présence éventuelle d'autres zones humides identifiées au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, ou d'une délimitation plus large des zones humides identifiées au Règlement – Document graphique. Tout projet doit faire l'objet en phase opérationnelle d'un inventaire au titre de la loi sur l'eau.

Destination :

La zone UB, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de *la zone UB* s'attache à permettre une densification de la trame bâtie existante et une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.

Pour le secteur UB1 correspondant à un site de densification et de renouvellement urbain, il fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui pour certaines d'entre elles sont traduites réglementairement.

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

Les espaces de respiration à préserver, ainsi que les murs en schiste et les mares, font l'objet de mesures de protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme ; de même que la station de l'Orpin d'Angers pour son intérêt écologique.

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

UB/ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2
- Les constructions et installations à usage d'activités agricoles non liées à une exploitation agricole implantée dans la zone.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles et les entrepôts.
- Le stationnement des caravanes isolées, à l'exception des cas visés à l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs au sens des articles R. 444-2 à 4 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.

En outre, les mares protégées, ainsi que le cheminement hydraulique protégé intégrant des mares, identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme, ne peuvent être comblés.

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

I. Rappels :

- 1 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.
- 2 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétal), une mare ou un cheminement hydraulique identifiés en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone :***
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- ***pour les terrains situés en zone inondable du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du val d'Authion,*** de respecter les dispositions de ce Plan figurant en annexe au dossier de P.L.U.,
- ***pour le secteur UB1 Rue du Golf/ Chemin des Tartres :***
 - de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
 - de correspondre à une opération d'un seul tenant comprenant au minimum 6 logements,

sont admises sous conditions les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat, et les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du bourg, à condition (ces conditions étant cumulatives) :
 - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit, ...) pour le voisinage ;

- qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante dans la zone à la date d'approbation du PLU.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
 - Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

dans l'ensemble de la zone UB, sont également admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.

En outre pour les murs en schiste identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UB/ARTICLE 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile, en ayant une largeur d'emprise minimale de 3 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre dans le secteur UBI, la création d'accès automobile direct sur la rue du Golf est interdite. Conformément aux OAP, une voie à sens unique doit être aménagée entre la rue du Golf et la voie de desserte interne du lotissement du Vieux Puits.

2 - Voirie :

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

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4,50 mètres d'emprise, qui peut être portée à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

UB/ARTICLE 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur UBa, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone UB, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau (convention préalable de déversement) et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

En cas de construction nouvelle sur une parcelle issue d'une division parcellaire ou d'une division foncière, si le réseau collectif d'assainissement ne passe pas au droit de ladite parcelle, la construction sera raccordée à l'ouvrage public existant, antérieurement à la division parcellaire, le plus voisin.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais que la parcelle est incluse dans le Zonage d'Assainissement Collectif, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

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

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

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

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

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 16.

4 - Déchets :

Pour les voies nouvelles en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse ou à proximité, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

En outre pour les logements groupés et les opérations de logements collectifs :

- un point de collecte mutualisé sera aménagé en limite de l'espace public ;

- un espace commun pour le stockage des contenants, adapté aux modalités de tri sélectif définies par l'autorité compétente, devra être aménagé.

UB/ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées, pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées, cet article n'est pas réglementé.

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

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

Expression de la règle par rapport à la RD748:

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 40 mètres de l'alignement de la RD748.

Exceptions par rapport à la RD748:

Une implantation dans la marge de recul est autorisée :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- pour la réalisation d'une annexe d'une emprise au sol maximale de 20 m² ou d'une piscine sans restriction d'emprise.

Expression de la règle par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

En outre dans le secteur UBI, au moins une construction principale doit être implantée à l'alignement de la rue du Golf comme le principe en est indiqué à l'OAP.

Exceptions par rapport aux autres voies :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul de 3 mètres définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

UB/ARTICLE 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Expression de la règle :

Les constructions peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit en retrait des limites séparatives ; en cas d'implantation en retrait, un recul minimal de 2 mètres doit être respecté par rapport à la, limite séparative.

Exception :

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Lorsqu'il existe un mur ancien en bon état en limite séparative, afin de permettre la conservation du mur, la construction pourra s'accoler au mur.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

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

Non réglementé.

UB/ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

Cet article n'est pas réglementé, sauf en présence d'un mur identifié au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Dans ce cas, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 3 mètres du mur, sauf pour les cas visés à l'article 11.7 Clôtures.

Pour les terrains situés en zone inondable, il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire dans le Val d'Authion, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..

UB/ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement,

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou au sommet d'un volume en attique et 7 mètres à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère. Dans le cas d'une construction avec un volume en attique en couronnement, ce dernier devra respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'aplomb de la façade sur rue.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

UB/ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR

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

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

D'une manière générale, sont interdits :

- * les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;

- * les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel.

Pour les équipements publics, ainsi que pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées ou dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

3. Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages urbains.

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

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

La teinte des bardages bois respectera le nuancier de Maine-et-Loire ; ils pourront également conserver leur teinte naturelle.

Les façades des annexes des constructions à usage d'habitation (garage, atelier ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Elles peuvent cependant être en bardages bois, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que :

- pour les bâtiments à usage d'activités, à condition que leur teinte respecte le nuancier de Maine-et-Loire ;
- pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies publiques ou privées et qu'ils soient de teinte foncée sobre.

4. Toitures

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. La couleur vert foncée est également autorisée, ainsi que les toitures végétalisées.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc., sous réserve que cette ouverture à la modernité ne porte que sur 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée pour laquelle il n'y a pas de restriction d'emprise).

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

5. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

Châssis de toiture :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

6. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les murs en schiste existants, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés et protégés de tout aménagement pouvant remettre en cause leur intérêt patrimonial.

L'élargissement d'un accès existant, la création d'un nouvel accès ou le passage d'une voie, d'une liaison douce ou de réseaux ne pourront être autorisés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité du paysage urbain de la rue. Une implantation à l'alignement d'une construction en lieu et place d'un mur protégé est autorisée à condition que le reste du mur soit conservé. Ces murs doivent en outre être entretenus de manière à pouvoir conserver leur état d'origine (hauteur, matériau, mise en œuvre ...). Une reconstruction à l'identique pourra être exigée si le défaut d'entretien se traduisait par un effondrement dudit mur.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0.20 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie afin de conférer une identité à l'opération.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il est exigé au minimum :

• Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement d'une surface de plancher n'excédant pas 50 m² ;
- 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher excédant 50 m².

Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre, dans le secteur UB1 Rue du Golf / Chemin des Tartres, il doit être prévu sur les espaces publics 0.5 place de stationnement par logement créé.

En outre pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins des futurs habitants.

UB/ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

3 - Éléments de paysage à protéger :

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

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces haies par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une annexe).

La station botanique de l'Orpin d'Angers, identifiée comme constituant un élément à protéger au titre de son intérêt écologique, doit être protégée de tout aménagement pouvant remettre en cause son existence.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

UB/ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

UB/ARTICLE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UB/ARTICLE 16

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone UE

Zone à vocation d'accueil d'équipements.

Identification :

La zone UE correspond au pôle d'équipements sportifs et de loisirs de l'entrée sud du bourg.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est très partiellement concernée par la présence de zones humides fonctionnelles selon la méthodologie du SAGE Layon-Aubance (qui diffère des critères de délimitation réglementaires définies dans les arrêtés de juin 2008 et d'octobre 2009), identifiées dans le cadre de l'inventaire communal réalisé parallèlement à l'élaboration du PLU.

Cet inventaire ne préjuge donc pas de la présence éventuelle d'autres zones humides identifiées au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, ou d'une délimitation plus large des zones humides identifiées au Règlement – Document graphique. Tout projet doit faire l'objet en phase opérationnelle d'un inventaire au titre de la loi sur l'eau.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs sans distinction de vocation.

Objectif des dispositions réglementaires :

Préserver des espaces à vocation d'équipements au sein de l'agglomération, afin de répondre aux besoins d'une population croissante.

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

UE/ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2, notamment les affouillements et exhaussements dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

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

I. Rappels :

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

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

ne sont admises dans l'ensemble de la zone UE que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements et leurs extensions : bureaux, bloc sanitaire, vestiaire, club house, aire de stationnement, logement de gardien, etc.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins de rétention, ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UE/ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

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

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

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

2 - Voirie :

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

UE/ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau (convention préalable de déversement) et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

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

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

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

Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 16.

UE/ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Expression de la règle :

Par rapport aux voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres dudit alignement.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif

d'ordre technique, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres définie précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

UE/ARTICLE 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exception :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Ce recul de 2 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

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

Non réglementé.

UE/ARTICLE 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

UE/ARTICLE 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

UE/ARTICLE 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Traitement des abords

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 ou dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

3. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardages. Dans les cas de bardages en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

4. Toitures.

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques).

5. Clôtures.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes :

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0.20 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

Pour toutes les autres constructions :

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

UE/ARTICLE 12 STATIONNEMENT

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

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

UE/ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

UE/ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et
infrastructures/réseaux de communication électroniques**

**UE/ARTICLE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**UE/ARTICLE 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS
ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone UY

Zone à vocation d'accueil d'activités.

Identification :

La zone UY correspond aux sites d'activités présents sur la commune :

- zone artisanale rue du Bois d'Angers à l'ouest du bourg ;
- site de la Saulaie regroupant 2 entreprises au sud du Petit Pavé sur la route de Brissac.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est très partiellement concernée par le risque d'inondation de la Loire au niveau de la zone artisanale du bourg (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible pour la zone artisanale du bourg et aléa fort pour le site de La Saulaie). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est très partiellement concernée par la présence de zones humides fonctionnelles selon la méthodologie du SAGE Layon-Aubance (qui diffère des critères de délimitation réglementaires définies dans les arrêtés de juin 2008 et d'octobre 2009), identifiées dans le cadre de l'inventaire communal réalisé parallèlement à l'élaboration du PLU.

Cet inventaire ne préjuge donc pas de la présence éventuelle d'autres zones humides identifiées au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, ou d'une délimitation plus large des zones humides identifiées au Règlement – Document graphique. Tout projet doit faire l'objet en phase opérationnelle d'un inventaire au titre de la loi sur l'eau.

Destination :

Les dispositions réglementaires de la zone UY visent principalement à permettre la gestion de l'existant, dans la mesure où sur ces sites il n'y a presque plus à proprement parler de potentiel pour de nouvelles implantations.

Objectif des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires de la zone UY visent à permettre l'accueil de nouvelles activités en permettant leur intégration dans l'environnement, à travers notamment la préservation de la végétation existante.

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

UY/ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2, notamment les affouillements et exhaussements dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

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

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétal ou bâti) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- *dans l'ensemble de la zone :*
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
 - *pour les terrains situés en zone inondable du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du val d'Authion*, de respecter les dispositions de ce Plan figurant en annexe au dossier de P.L.U.,

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

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de services, de bureaux.
- Les constructions et installations à usage d'activité commerciale complémentaire d'une activité autorisée dans la zone et implantée sur le même lieu.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, unité de conditionnement, etc.).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone.
- L'extension des habitations existantes dans la limite de 30 m² supplémentaires d'emprise au sol et la réalisation d'annexes, accolées ou non dans la limite de 20 m², à la date d'approbation du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UY/ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie :

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

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres de chaussée.

UY/ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau (convention préalable de déversement) et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

En cas de construction nouvelle sur une parcelle issue d'une division parcellaire ou d'une division foncière, si le réseau collectif d'assainissement ne passe pas au droit de ladite parcelle, la construction sera raccordée à l'ouvrage public existant, antérieurement à la division parcellaire, le plus voisin.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagement nécessaires au libre écoulement des eaux

pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

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

Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 16.

UY/ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 10 mètres de l'alignement de la RD130,
- à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer, lorsqu'il n'y a pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimal de 5 m dudit alignement.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

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

UY/ARTICLE 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exception :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

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

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

Non réglementé.

UY/ARTICLE 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

Pour les terrains situés en zone inondable, il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire dans le Val d'Authion, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..

Il est rappelé qu'il sera fait application de la réglementation la plus contraignante entre celle du P.L.U. et celle du P.P.R..

UY/ARTICLE 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère, sauf pour les silos pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

UY/ARTICLE 11 **ASPECT EXTERIEUR****1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Traitement des abords

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 ou dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

3. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardages. Dans les cas de bardages en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

4. Toitures.

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques).

5. Clôtures.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes :

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0.20 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

Pour toutes les autres constructions :

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

UY/ARTICLE 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

UY/ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les zones de stockage et de dépôts à l'air libre doivent être masquées par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives, ou par un bardage ou un mur en prolongement de la construction.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.).

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

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins

par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, création d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

UY/ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

UY/ARTICLE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UY/ARTICLE 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU p. 46

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU p. 53

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone 1AUy

Zone au sein de laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Identification :

La zone 1AUy est une zone destinée à un aménagement d'ensemble, urbanisable à court terme, afin de répondre aux besoins d'accompagnement de la croissance démographique par une offre foncière destinée à l'accueil d'entreprises d'intérêt local, la zone artisanale existante à l'ouest du bourg étant complète.

Elle correspond à une extension du site d'accueil d'activités existant aux Saulaies, au sud du Petit Pavé au long de la RD130 qui mène à Brissac-Quincé, sur une portion hors agglomération avec des virage, donc non dénuée d'enjeux en matière de sécurité routière.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception de la défense incendie qui devra être assurée, par exemple, par la mise en place d'une bâche dans le cadre de la viabilisation du site.

Cette zone s'inscrit au sein d'un espace agricole, en appui sur un boisement existant.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre

Cette zone a fait l'objet d'une étude d'identification des zones humides, sur la base des critères de délimitation réglementaire issus des arrêtés de juin 2008 et d'octobre 2009, qui a conclu à l'absence de zones humides.

Destination :

Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de ce site.

Objectif des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, d'un seul tenant, veillant à l'intégration des constructions dans le paysage et à la gestion des accès sur la RD130.

Les dispositions réglementaires retenues pour répondre à ces objectifs sont la traduction des principes d'aménagement définis au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

1AUy/ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUy, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

1AUy/ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.
- 2 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétal) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone 1AUy :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).
- **Ne sont en outre admises sous réserve, dans l'ensemble de la zone 1AUy :**
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus au droit de la zone, la viabilisation interne incombant à l'aménageur,
 - de correspondre à une opération d'un seul tenant, et de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,

que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de services, de bureaux.
- Les constructions et installations à usage d'activité commerciale complémentaire d'une activité autorisée dans la zone et implantée sur le même lieu.
- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, unité de conditionnement, etc.).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées de type SEVESO.
- Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
- Les lotissements d'activités.
- Les parcs de stationnement.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

1AUy/ARTICLE 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la création d'accès automobile direct sur la RD130 est interdite ; les constructions seront desservies par une voie de desserte interne à créer reliant la RD130 au CR n°132 dit des Saulaies conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2 - Voirie :

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

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 5 mètres de chaussée.

1AUy/ARTICLE 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau (convention préalable de déversement) et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Dans le cadre de l'urbanisation de chacun des sites, il est nécessaire de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Le schéma d'assainissement doit être défini à partir des contraintes du site et conformément à la réglementation en vigueur.

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- * que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- * que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

3 - Réseaux divers :

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

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enfouissement des réseaux est imposé.

Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 16.

1AUy/ARTICLE 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

1AUy/ARTICLE 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- à 10 mètres de l'alignement de la RD130,
- à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer, lorsqu'il n'y a pas de risque en matière de sécurité routière ou avec un retrait minimal de 5 m dudit alignement.

Exceptions :

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

1AUy/ARTICLE 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Expression de la règle :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Document Graphique (trame « plantations à réaliser »), les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans les marges de recul définies ci-avant par rapport aux limites séparatives.

1AUy/ARTICLE 8

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

Non réglementé.

1AUy/ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

1AUy/ARTICLE 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement,

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère, sauf pour les silos pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

1AUy/ARTICLE 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Traitement des abords

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 ou dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

3. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en bardages. Dans les cas de bardages en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants. L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

4. Toitures.

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques).

5. Clôtures.

Si une clôture est édifée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

1AUy/ARTICLE 12

STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

1AUy/ARTICLE 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ...).

Les zones de stockage et de dépôts à l'air libre doivent être masquées par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives, ou par un bardage ou un mur en prolongement de la construction.

Conformément aux dispositions figurant au Règlement – Document graphique, une haie doit être plantée en limite ouest / nord-ouest de la zone, ainsi qu'en façade sur la RD130.

Conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la haie en limite ouest sera une haie bocagère arborée composée d'essences indigènes de type chêne pédonculé, charme, frêne, noisetier, érables champêtres ..., alors que la haie en façade sur la RD130 sera une haie arbustive d'essences indigènes pouvant avoir un caractère plus fleuri. Le positionnement précis de cette haie devra permettre de garantir une bonne visibilité en sortie de la zone 1AUy, ainsi que pour les sorties des constructions déjà implantées dans la zone UY contiguë.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

1AUy/ARTICLE 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

1AUy/ARTICLE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

1AUy/ARTICLE 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2Aub

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone 2Aub

Zone destinée à une urbanisation à moyen terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Identification :

La zone 2Aub est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat, correspondant au site de La Limousine qui doit permettre de répondre aux besoins de développement démographique de la commune pour la durée de vie du présent PLU et participer à l'affirmation de la centralité du secteur des Places.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLU intégrant la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone intègre des éléments de végétation intéressants (haies et arbres isolés), participant de la qualification de cette frange sud du bourg.

Cette zone intègre également en frange nord-ouest des murs anciens en schiste participant de l'articulation de ce futur quartier avec l'urbanisation ancienne du quartier St-Almand.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa faible). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone a fait l'objet d'une étude d'identification des zones humides, sur la base des critères de délimitation réglementaire issus des arrêtés de juin 2008 et d'octobre 2009, qui a conclu à l'absence de zones humides.

Destination :

Cette zone constitue un espace de réserve pour le développement de l'habitat sur la commune de SAINT-JEAN-DES-MAUVRETS, il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone, et de protéger les éléments de végétation intéressants au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

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

2Aub/ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétal ou bâti) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

- **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone 2Aub :**
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

En outre pour les murs en schiste identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

2Aub/ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

2Aub/ARTICLE 4 DESERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

2Aub/ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

2Aub/ARTICLE 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne devra pas générer de risque en matière de sécurité routière.

**2Aub/ARTICLE 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) ;
- soit avec un recul minimal de 2 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

**2Aub/ARTICLE 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

2Aub/ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

2Aub/ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2Aub/ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR

Les murs en schiste existants, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés et protégés de tout aménagement pouvant remettre en cause leur intérêt patrimonial.

L'élargissement d'un accès existant, la création d'un nouvel accès ou le passage d'une voie ne pourront être autorisés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité du paysage urbain de la rue. Ces murs doivent en outre être entretenus de manière à pouvoir conserver leur état d'origine (hauteur, matériau, mise en œuvre ...). Une reconstruction à l'identique pourra être exigée si le défaut d'entretien se traduisait par un effondrement dudit mur.

2Aub/ARTICLE 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

2Aub/ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Eléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Elles pourront éventuellement être interrompue ponctuellement pour le passage de réseaux, d'un cheminement doux ou d'une voirie d'emprise limitée.

Les 2 arbres isolés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

2Aub/ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

2Aub/ARTICLE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

2Aub/ARTICLE 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

**TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 58

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone A

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Identification :

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

Un secteur Ah est créé pour identifier les ensembles bâtis existants n'ayant plus de lien avec l'activité agricole.

Un secteur Ap est créé pour identifier l'espace agricole situé entre les bourgs de St-Jean-des-Mauvrets et St-Saturnin-sur-Loire, qui constitue une coupure d'urbanisation qualitative participant de la mise en scène des silhouettes des 2 bourgs et de la butte du Mont Rude.

Un secteur Av est créé pour identifier les terroirs viticoles à protéger en raison de leur qualité agronomique associée pour certains à une forte sensibilité paysagère (coteaux dominant l'Aubance).

Un sous-secteur Avh est créé pour identifier les ensembles bâtis n'ayant plus de lien avec l'activité agricole.

Cette zone intègre des éléments de végétation intéressants (bois, haies), participant de la qualification du paysage et jouant aussi un rôle pour la faune.

Elle intègre également, aux franges du bourg, des murs anciens en schiste participant de la qualité paysagère des approches sur le bourg.

Cette zone est très partiellement concernée par le risque d'inondation de l'Aubance (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléas faible à fort). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est très partiellement concernée par la présence de zones humides fonctionnelles selon la méthodologie du SAGE Layon-Aubance (qui diffère des critères de délimitation réglementaires définies dans les arrêtés de juin 2008 et d'octobre 2009), identifiées dans le cadre de l'inventaire communal réalisé parallèlement à l'élaboration du PLU.

Cet inventaire ne préjuge donc pas de la présence éventuelle d'autres zones humides identifiées au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, ou d'une délimitation plus large des zones humides identifiées au Règlement – Document graphique. Tout projet doit faire l'objet en phase opérationnelle d'un inventaire au titre de la loi sur l'eau.

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à celles nécessaires à l'exploitation agricole, dont les logements des exploitants agricoles sous conditions.

L'évolution du bâti existant n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise *au sein du secteur Ah et du sous-secteur Avh*, elle est très encadrée afin de rester limitée ; le retour à un usage agricole de ces ensembles bâtis étant également permis sous certaines conditions.

Le changement de destination à vocation d'habitat est ouvert sous conditions pour les bâtiments ayant fait l'objet d'une identification au Règlement – Document graphique.

Au sein du secteur Av (à l'exception du sous-secteur Avh), les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, à la mise en valeur du petit patrimoine et aux éoliennes anti-gel.

Le secteur Ap intègre le même niveau de prescriptions à l'exception de l'autorisation des éoliennes anti-gel.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- permettre la réhabilitation du bâti rural traditionnel, présentant un intérêt patrimonial, et sa protection.

Les murs en schiste font l'objet de mesures de protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

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

A/ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

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

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2, notamment :

- le comblement des mares existantes ;
- les affouillements et exhaussements dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

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

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétal ou bâti) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- *dans l'ensemble de la zone A :*
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et la capacité des équipements publics existants ou prévus,
- *pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,*
- *pour les terrains situés en zone inondable du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du Val d'Authion, de respecter les dispositions de ce Plan figurant en annexe au dossier de P.L.U.,*

ne sont admises dans les secteurs Ap et Av que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, croix, puits ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

sont en outre admises dans le secteur Av :

- Les éoliennes anti-gel pour les exploitations viticoles.

ne sont admises dans les sous-secteurs Ah et Avh que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- La restauration d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, croix, puits ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.
- L'extension mesurée en construction neuve des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - o que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
 - o qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- L'extension mesurée d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes et qu'elle contribue à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - o la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et à 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes ;
 - o les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- Le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambres ou tables d'hôtes ...), de bâtiments existants **dès lors que le document graphique identifie le bâtiment à cette fin**, sous réserve :
 - o de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
 - o d'être compatible avec la vocation agricole de la zone ;
 - o que le bâtiment concerné dispose d'une emprise au sol minimale de 100 m² ;
 - o de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole susceptible de générer des nuisances (stabulation, atelier hors-sol, salle de traite, nurserie, ouvrages de stockage des effluents, station arboricole, chai, etc.).
- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions, sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits ...) ou destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique), à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements de sol, **hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques**, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le sous-secteur, ou aux plans d'eau de loisirs sous réserve qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation du demandeur qui doit se trouver dans le même sous-secteur.
- Les affouillements et exhaussements, **dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques**, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le sous-secteur, ou aux plans d'eau de loisirs sous réserve qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation du demandeur qui doit se trouver dans le même sous-secteur, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., ou la construction de bâtiments agricoles, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante.
- L'extension des bâtiments agricoles existants.

ne sont admis, dans le reste de la zone A, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivants :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- La restauration d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, croix, puits ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les extensions et les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - o qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - o qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.
- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions, sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits ...) ou destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique), à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application de l'article R. 443-7 du Code de l'urbanisme, sous réserve de constituer une activité accessoire à l'activité agricole principale.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants et d'avoir une emprise au sol maximale de 25m².

En outre pour les ensembles bâtis et les murs en schiste identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

A/ARTICLE 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur la RD748 est interdite.

2 - Voirie :

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

A/ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable, à l'exception des bâtiments agricoles pour lesquels l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier. En cas de reconversion de tels bâtiments agricoles en habitations, ceux-ci ne pourront continuer à être alimentés en eau uniquement par une ressource privée ; la desserte effective par le réseau public ou par un captage dûment autorisé par arrêté préfectoral deviendra alors indispensable.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Sauf disposition contraire figurant au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le Zonage d'Assainissement inclut la parcelle ou l'unité foncière concernée en zone relevant de l'assainissement collectif, la construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau (convention préalable de déversement) et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

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

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

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

A/ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

Par rapport à la RD748 :

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 50 mètres de l'alignement de la RD748.

Exceptions :

Cette interdiction 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.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux autres routes départementales :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

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

Par rapport aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

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

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite dans le cas d'un bâtiment agricole ; ce retrait étant porté à 2 mètres dans les autres cas.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment agricole existant parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation d'un bâtiment existant qui n'est pas à usage agricole parallèlement à la limite séparative dans l'alignement de l'ancienne construction ou en retrait de celle-ci.

En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse ...).

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

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

Non réglementé.

A/ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé, sauf en présence d'un mur identifié au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Dans ce cas, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 3 mètres du mur, sauf pour les cas visés à l'article 11.7 Clôtures.

Pour les terrains situés en zone inondable, il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire dans le val d'Authion, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..

Il est rappelé qu'il sera fait application de la réglementation la plus contraignante entre celle du P.L.U. et celle du P.P.R..

A/ARTICLE 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

Expression de la règle :

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

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage et 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

A/ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR****1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages

urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux portant sur des édifices identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme du fait de leur intérêt patrimonial, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits :

- * les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- * les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel.

Pour les équipements publics, ainsi que pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées ou dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

3. Façades

3.1 Aspect

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages naturels.

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

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Pour les constructions en pierre, le choix du mode de restauration (enduit couvrant, enduit à pierres vues, pierres apparentes ...) devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales du bâti et de mise en œuvre des matériaux.

La teinte des bardages bois respectera le nuancier de Maine-et-Loire ; ils pourront également conserver leur teinte naturelle.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que :

- pour les constructions à usage agricole, ils devront être de teinte foncée sobre (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige), et traités en surface pour éliminer les effets de brillance ;
Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les teintes précitées, l'extension pourra être réalisée en reprenant la teinte du bâtiment existant ;
- pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies publiques ou privées et qu'ils soient de teinte foncée sobre.

Les façades des annexes des constructions à usage d'habitation (garage, atelier ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Elles peuvent cependant être en bardages bois, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole doivent être en bardages bois de teinte foncée sobre non vernis ou doivent conserver leur teinte naturelle.

3.2 Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portant sur des édifices anciens caractéristiques de l'architecture locale doivent respecter l'ordonnement des façades et le dessin des menuiseries :

- * la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- * le dessin et les profils des menuiseries devront être en cohérence avec les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ;
- * les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse), les couleurs reprendront celles du nuancier de Maine-et-Loire ; le blanc pur est interdit ;
- * les modes d'occultation doivent respecter l'architecture de la façade ;
- * en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

4. Toitures

Pour les constructions à usage agricole et les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, la toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée).

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. La couleur vert foncée est également autorisée, ainsi que les toitures végétalisées.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc., sous réserve que cette ouverture à la modernité ne porte que sur 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée pour laquelle il n'y a pas de restriction d'emprise).

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

5. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

Châssis de toiture :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

6. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les murs en schiste existants, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés et protégés de tout aménagement pouvant remettre en cause leur intérêt patrimonial.

L'élargissement d'un accès existant, la création d'un nouvel accès ou le passage d'une voie, d'une liaison douce ou de réseaux ne pourront être autorisés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité du paysage urbain de la rue. Une implantation à l'alignement d'une construction en lieu et place d'un mur protégé est autorisée à condition que le reste du mur soit conservé. Ces murs doivent en outre être entretenus de manière à pouvoir conserver leur état d'origine (hauteur, matériau, mise en œuvre ...). Une reconstruction à l'identique pourra être exigée si le défaut d'entretien se traduisait par un effacement dudit mur.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0.20 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

A/ARTICLE 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

A/ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

2 - Espaces boisés classés :

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

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

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

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

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

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

A/ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

A/ARTICLE 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

A/ARTICLE 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 71

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone N

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Identification :

La zone N « stricte » comprend :

- *la partie de la commune inscrite dans le Val de la Loire (intérêt paysager, intérêt écologique, zones humides, risque d'inondation ...), soit la partie du territoire communale située au nord du bourg ;*
- *la vallée de l'Aubance et ses coteaux (intérêt paysager, intérêt écologique, zones humides, risque d'inondation ...)* ;
- *la coupure d'urbanisation entre les bourgs de Saint-Jean-des-Mauvrets et Saint-Saturnin-sur-Loire correspondant au Mont Rude et ses franges (intérêt paysager) ;*
- *la partie du site des Garennes de Juigné-sur-Loire située sur la commune de Saint-Jean-des-Mauvrets et classée en ZNIEFF.*

Un secteur Na est créé pour identifier au niveau de la vallée de l'Aubance les terrains ne présentant pas d'enjeux en termes d'inondabilité et de présence de zones humides fonctionnelles, au sein desquels les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à l'activité agricole pourraient être autorisés.

Un secteur Ne et un sous-secteur Nhe sont créés pour identifier, au nord du territoire communal, les terrains concernés par le périmètre de protection rapproché sensible des points de prélèvements d'eau alimentation l'usine des eaux de l'Ile au Bourg aux Ponts-de-Cé.

Un secteur Nh est créé pour identifier les ensembles bâtis existants et leur permettre une évolution limitée.

Un secteur Ng est créé pour identifier le site du golf de Saint-Jean-des-Mauvrets, avec un sous-secteur Nga là où des bâtiments, liés directement (club-house) ou indirectement (restaurant) au fonctionnement du golf, sont déjà implantés, et un sous-secteur Ngp pour identifier le practice implanté en zone NATURA 2000.

Un secteur Nt est créé pour identifier le château de Saint-Jean et son parc, afin d'y permettre un développement d'activités touristiques, d'hôtellerie-restauration, culturelles, avec un sous-secteur Ntl sur une partie du parc permettant certaines constructions et installations nouvelles.

Un secteur Ny est créé pour identifier les espaces correspondant à des constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, ...).

Cette zone intègre des éléments de végétation intéressants (bois, haies), participant de la qualification du paysage et jouant aussi un rôle pour la faune, ainsi qu'aux franges du bourg des murs en schiste participant de la qualité paysagère des approches sur le bourg.

Cette zone abrite également 2 stations botaniques de la Gagée de Bohème (plante protégée) en limite du golf au nord du chemin des Dolmens et au lieu-dit l'Abbaye.

Cette zone est partiellement concernée par le risque d'inondation de l'Aubance (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique), et concernée de manière plus importante par le risque d'inondation de la Loire (cf. trame reportée au Règlement – Document graphique).

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléas faible à fort). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences.

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

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2 correspondant à un aléa faible). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est concernée par la présence de zones humides fonctionnelles selon la méthodologie du SAGE Layon-Aubance (qui diffère des critères de délimitation réglementaires définies dans les arrêtés de juin 2008 et d'octobre 2009), identifiées dans le cadre de l'inventaire communal réalisé parallèlement à l'élaboration du PLU.

Cet inventaire ne préjuge donc pas de la présence éventuelle d'autres zones humides identifiées au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, ou d'une délimitation plus large des zones humides identifiées au Règlement – Document graphique. Tout projet doit faire l'objet en phase opérationnelle d'un inventaire au titre de la loi sur l'eau.

Destination :

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

Objectifs des dispositions réglementaires :

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations, et la réhabilitation du bâti rural traditionnel, présentant un intérêt patrimonial, ainsi que sa protection

Les murs en schiste font l'objet de mesures de protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, ainsi que les 2 stations de la Gagée de Bohème au titre de son intérêt écologique.

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

N/ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

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

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2, notamment :

- le comblement des mares existantes ;
- les affouillements et exhaussements dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

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

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (végétal ou bâti) identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- *dans l'ensemble de la zone N :*
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et a capacité des équipements publics existants ou prévus,
- *pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,*
- *pour les terrains situés en zone inondable du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du Val d'Authion, de respecter les dispositions de ce Plan figurant en annexe au dossier de P.L.U.,*
- *dans le secteur Ne et le sous-secteur Nhe, de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique les points de prélèvement d'eau alimentant l'usine des eaux de l'Ile au Bourg (captages de l'Ile au Bourg et prise d'eau de Monplaisir aux Ponts-de-Cé) ; ainsi toute modification concernant toute construction est soumise à l'accord préalable d'un hydrogéologue agréé ;*
- *dans le secteur Ng et le sous-secteur Ngp, de ne pas remettre en cause le caractère naturel du secteur ;*

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

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, croix, puits ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.

ne sont admises dans le secteur Na que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt

général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- La restauration d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, croix, puits ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur ou à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ou nécessaire à l'activité agricole, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

ne sont admises dans le secteur Nh et le sous-secteur Nhe que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension mesurée en construction neuve des bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans excéder 40 m²,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- L'extension mesurée d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes et qu'elle contribue à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin ...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - o la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et à 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes,
 - o les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- Le changement de destination, à usage d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes ...) ou d'activités touristiques, de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - o d'être compatible avec la vocation naturelle de la zone,
 - o de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
 - o que le bâtiment concerné dispose d'une emprise au sol minimale de 100 m²,
 - o de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...).
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² et dans la limite d'un abri par unité foncière.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, croix, puits ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.

sont en outre admises dans le secteur Nh les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur, ou aux plans d'eau de loisirs sous réserve qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation du demandeur qui doit se trouver dans le même secteur.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, ou aux plans d'eau de loisirs sous réserve qu'ils soient implantés à proximité de l'habitation du demandeur qui doit se trouver dans le même secteur, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

ne sont admises dans le sous-secteur Ngp que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'entretien, la remise en état et la reconstruction à l'identique, suite à un sinistre, du bâtiment démontable existant, ainsi que l'entretien et la remise en état du practice de golf existant.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

ne sont admises dans le secteur Ng et le sous-secteur Nga que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements nécessaires au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, croix, puits ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le sous-secteur.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le sous-secteur, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

sont en outre admises dans le sous-secteur Nga les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'activités sportives et de loisirs, tels que parking, hôtellerie-restauration, local de stockage, logement de fonction ...

ne sont admises dans le secteur Nt et le sous-secteur Ntl que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension mesurée en construction neuve des bâtiments existants, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes.
- L'extension mesurée d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant en continuité, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes et qu'elle contribue à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, bloc sanitaire, piscine ...).
- Le changement de destination, à usage d'hébergement touristique, d'activités touristiques, d'hôtellerie-restauration, culturelles, de bâtiments existants, sous réserve de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, croix, puits ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

sont en outre admises dans le sous-secteur Ntl les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions légères et installations permettant l'hébergement à des fins touristiques dans le cadre d'une valorisation originale d'un environnement boisé : cabanes dans les arbres, tonneaux habités et constructions de même type.

ne sont admises dans le secteur Ny que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, dépôts liés aux infrastructures routières ...)
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans secteur.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

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

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- La restauration d'éléments de petit patrimoine (loge de vigne, croix, puits ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

En outre pour les ensembles bâtis et les murs en schiste identifiés au Règlement – Documents Graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R. 421-28-e) du Code de l'urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

N/ARTICLE 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie :

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

N/ARTICLE 4

DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable, à l'exception des bâtiments agricoles pour lesquels l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier. En cas de reconversion de tels bâtiments agricoles en habitations, ceux-ci ne pourront continuer à être alimentés en eau uniquement par une ressource privée ; la desserte effective par le réseau public ou par un captage dûment autorisé par arrêté préfectoral deviendra alors indispensable.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Sauf disposition contraire figurant au plan du Zonage d'Assainissement, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où le Zonage d'Assainissement inclut la parcelle ou l'unité foncière concernée en zone relevant de l'assainissement collectif, la construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau (convention préalable de déversement) et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

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

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

solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

N/ARTICLE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

Par rapport aux routes départementales :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement des routes départementales, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

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

Par rapport aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

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

N/ARTICLE 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 2 mètres de la limite séparative en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse ...).

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

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

Non réglementé.

N/ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé, sauf en présence d'un mur identifié au Règlement – Document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Dans ce cas, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 3 mètres du mur, sauf pour les cas visés à l'article 11.7 Clôtures.

Pour les terrains situés en zone inondable, il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire dans le val d'Authion, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..

Il est rappelé qu'il sera fait application de la réglementation la plus contraignante entre celle du P.L.U. et celle du P.P.R..

N/ARTICLE 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur d'une construction est mesurée depuis le sol naturel avant tout remaniement.

Expression de la règle :

Dans le secteur Ntl, la hauteur maximale des constructions doit permettre une bonne intégration dans l'environnement boisé.

Dans le reste de la zone N, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

N/ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR****1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux portant sur des édifices identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme du fait de leur intérêt patrimonial, notamment le changement de destination, la réfection, l'aménagement et l'extension de ces bâtiments, doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des éléments de modénature, ainsi que dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

D'une manière générale, sont interdits :

- * les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- * les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel.

Pour les équipements publics, ainsi que pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées ou dissimulées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

3. Façades

3.1 Aspect

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages naturels.

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

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

La réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Pour les constructions en pierre, le choix du mode de restauration (enduit couvrant, enduit à pierres vues, pierres apparentes ...) devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales du bâti et de mise en œuvre des matériaux.

La teinte des bardages bois respectera le nuancier de Maine-et-Loire ; ils pourront également conserver leur teinte naturelle.

Les bardages métalliques ne sont autorisés que pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies publiques ou privées et qu'ils soient de teinte foncée sobre.

Les façades des annexes des constructions à usage d'habitation (garage, atelier ...) doivent être traitées extérieurement dans les mêmes teintes que la construction principale. Elles peuvent cependant être en bardages bois, sous réserve qu'ils conservent leur teinte naturelle ou qu'ils soient peints dans une teinte en harmonie avec la construction principale.

Les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole doivent être en bardages bois de teinte foncée sobre non vernis ou doivent conserver leur teinte naturelle.

3.2 Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portant sur des édifices anciens caractéristiques de l'architecture locale doivent respecter l'ordonnancement des façades et le dessin des menuiseries :

- * la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- * le dessin et les profils des menuiseries devront être en cohérence avec les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ;
- * les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse), les couleurs reprendront celles du nuancier de Maine-et-Loire ; le blanc pur est interdit ;

- * les modes d'occultation doivent respecter l'architecture de la façade ;
- * en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

4. Toitures

Pour les constructions à usage agricole et les abris non clos pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, la toiture doit être de teinte ardoise, et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée).

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. La couleur vert foncée est également autorisée, ainsi que les toitures végétalisées.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc., sous réserve que cette ouverture à la modernité ne porte que sur 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée pour laquelle il n'y a pas de restriction d'emprise).

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

5. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques.

Châssis de toiture :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

6. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les murs en schiste existants, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés et protégés de tout aménagement pouvant remettre en cause leur intérêt patrimonial.

L'élargissement d'un accès existant, la création d'un nouvel accès ou le passage d'une voie, d'une liaison douce ou de réseaux ne pourront être autorisés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité du paysage urbain de la rue. Une implantation à l'alignement d'une construction en lieu et place d'un mur protégé est autorisée à condition que le reste du mur soit conservé. Ces murs doivent en outre être entretenus de manière à pouvoir conserver leur état d'origine (hauteur, matériau, mise en œuvre ...). Une reconstruction à l'identique pourra être exigée si le défaut d'entretien se traduisait par un effacement dudit mur.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement sur une hauteur maximale de 0.20 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale,
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels,

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 mètres.

N/ARTICLE 12 STATIONNEMENT

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

localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

N/ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

2 - Espaces boisés classés :

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

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

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

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent.

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

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins par exemple par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle* ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

* *Dans l'ensemble de la zone N* : aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe.

Dans le sous-secteur N1l : aménagement d'une liaison piétonne, édification de constructions légères et installations permettant l'hébergement à des fins touristiques dans le cadre d'une valorisation originale d'un environnement boisé (cabanes dans les arbres, tonneaux habités et constructions de même type).

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc (arbre(s) de grand développement et d'essence noble).

Les stations botaniques de la Gagée de Bohème, identifiées comme constituant des éléments à protéger au titre de leur intérêt écologique, doivent être protégées de tout aménagement pouvant remettre en cause leur existence.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

N/ARTICLE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

N/ARTICLE 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

N/ARTICLE 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.