

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune déléguée de Juigné-sur-Loire  
COMMUNE DE LES GARENNES-SUR-LOIRE

PLU approuvé le 27 avril 2004

Révision n° 1 – approuvée le 12 novembre 2019



---

## Pièce n°5

### Règlement écrit

---

Approbation du P.L.U.

Novembre 2019

---

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de LES-GARENNES-SUR-LOIRE en date du 12 novembre 2019 approuvant la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

# SOMMAIRE

		Page
NOTE LIMINAIRE		3
<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>8</b>
Article 1	Champ d'application territorial	9
Article 2	Présentation générale du règlement	9
Article 3	Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	9
Article 4	Division du territoire en zones	14
Article 5	Dérogations possibles au règlement des zones	17
Article 6	Dispositions du PPRNPI « Val d'Authion et Loire Saumuroise » s'imposant aux secteurs soumis au risque d'inondation	17
Article 7	Prise en compte d'autres risques	18
Article 8	Rappels de procédure	20
Article 9	Espaces boisés, boisements	21
Article 10	Zones humides	23
Article 11	Patrimoine bâti, urbain et culturel à préserver	24
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>27</b>
Chapitre I	Dispositions applicables à la zone Ua	28
Chapitre II	Dispositions applicables à la zone Ub	43
Chapitre III	Dispositions applicables au secteur Uc	59
Chapitre IV	Dispositions applicables à la zone Uec	76
Chapitre V	Dispositions applicables à la zone Ut	84
Chapitre VI	Dispositions applicables à la zone Uy	93
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>99</b>
Chapitre I	Dispositions applicables à la zone 1AU	100
Chapitre II	Dispositions applicables à la zone 1AUy	116
Chapitre III	Dispositions applicables à la zone 2AU	126
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>130</b>
Chapitre I	Dispositions applicables à la zone A	131
Chapitre II	Dispositions applicables au secteur Ah (Ah <sup>l</sup> , Ah <sup>tf</sup> , Ah <sup>y</sup> )	144
<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>158</b>
Chapitre I	Dispositions applicables à la zone N	159

## **NOTE LIMINAIRE**

---

## LE REGLEMENT DU P.L.U.

---

**Le présent règlement est établi en application des articles R 123-4 à 123-14 du Code de l'urbanisme, dans sa version existante au 31 décembre 2015.**

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

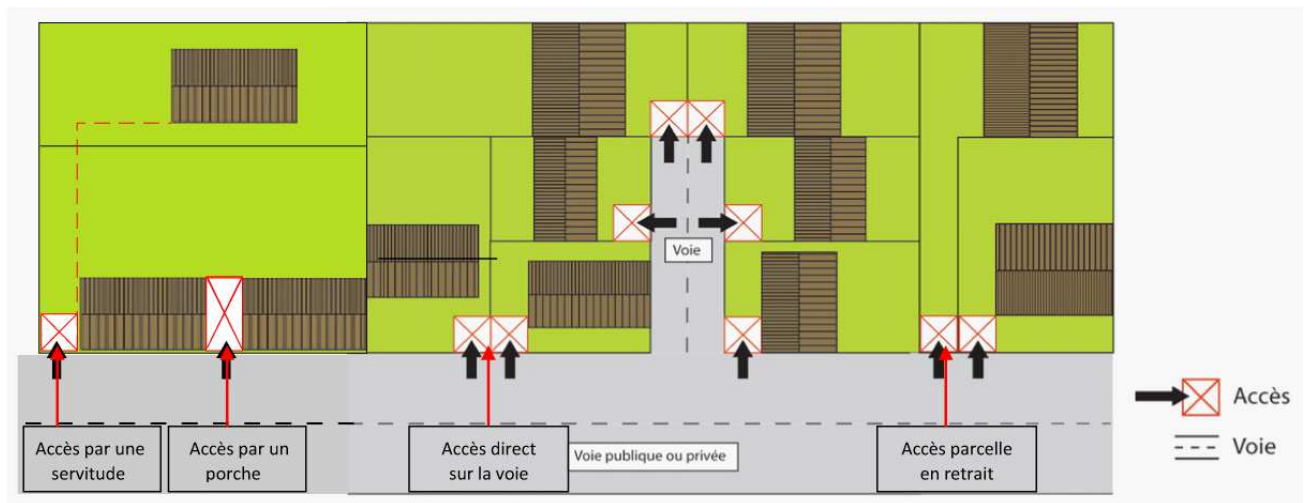
- Article 1<sup>er</sup>** : Occupations et utilisations des sols interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3** : Conditions de desserte des terrains par les voies et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4** : Conditions de desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
- Article 5** : **article abrogé**
- Article 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol des constructions
- Article 10** : Hauteur maximale des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et protection des éléments de paysage – Clôtures
- Article 12** : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13** : Espaces libres – aires de jeux et de loisirs - plantations - espaces boisés
- Article 14** : **article abrogé**
- Article 15** : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16** : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

## DEFINITIONS (PAR ORDRE ALPHABETIQUE)

### ACCES

Il s'agit d'un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie (voie de desserte publique ou privée).

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules.



### BATIMENTS ANNEXES

Selon le lexique national, une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage, carport, remise, cellier, etc.).

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'annexe n'est pas un logement et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Tout nouveau bâtiment accolé à la construction principale et disposant d'une ouverture commune avec la construction principale, permettant d'assurer un accès réciproque et une communication d'un volume bâti à l'autre, sera considéré comme une extension du bâtiment existant.

### CHEMINEMENTS "DOUX"

Au sens du présent règlement, les cheminements "doux" correspondent aux cheminements exclusivement destinés aux piétons et/ou aux cycles.

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

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à la surface du terrain.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

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

Pour les lotissements, il pourra être admis que le coefficient d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain.

## **CONSTRUCTION PRINCIPALE**

Elle correspond au bâtiment à usage principal, devant être distingué des annexes, selon la vocation du site.

Par exemple, sur une parcelle à vocation d'habitat, la construction principale désigne l'habitation, à distinguer des annexes n'étant pas destinées au logement des personnes (voir annexes).

## **CONSTRUCTION ET EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Cette destination de construction comprend les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

## **FONDS DE PARCELLES**

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

## HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur des constructions est mesurée, par rapport au terrain naturel,

- . au faitage, dans l'axe de la façade principale ou à l'égout de toiture selon ce qui est spécifié au règlement des zones, pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- . au sommet de l'acrotère, pour les constructions ou parties de construction à toiture-terrasse ou à faible pente,

## PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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

L'ensemble des articles du règlement s'applique à chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance sauf dispositions spéciales prévues dans ces articles.

## UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant (pouvant regrouper plusieurs parcelles d'un seul tenant) appartenant à un même propriétaire. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

## VOIES

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

## **TITRE I**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

---



Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme, **dans sa version existante au 31 décembre 2015.**

## Article 1

### **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

---

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune déléguée de Juigné-sur-Loire, faisant partie de la commune des Garennes-sur-Loire.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques.

## Article 2

### **PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT**

---

Le règlement se compose du présent règlement écrit et des documents graphiques (règlement graphique) qui lui sont associés.

Le règlement graphique comprend :

- Deux plans à l'échelle de la commune et à l'échelle de l'agglomération, précisant le découpage du territoire en zones : sont délimitées des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières (cf. article 3 suivant relatif à la division du territoire en zones).

Ces plans incluent également d'autres dispositions graphiques réglementaires précisées par le règlement écrit.

- Deux plans complémentaires, l'un pour la partie Nord du territoire, le second pour sa partie Sud, qui inventorient les éléments et paysage et de patrimoine (bâti, culturel et naturel) à préserver ainsi que les voies, sentiers piétonniers, itinéraires cyclables à conserver.

Le règlement écrit précise les dispositions applicables à ces éléments à préserver.

## Article 3

### **PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **1. Code de l'urbanisme**

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-15 à R 111-25, R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'urbanisme.

**Les articles suivants du Code de L'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :**

**Article L. 111-6** : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

**Article L. 111-7** : L'interdiction mentionnée ci-dessus 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 bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

**Article L. 111-8** : Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**Article L. 111-9** : Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**Article L111-16** : Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

**Article L111-17** : Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux

travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

- 2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

**Article L152-3** : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

**Article L152-4** : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**Article L152-5** : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

**Articles R.111-37 à R.111-40** qui définissent les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs (H.L.L.)

**Articles R.111-41 à R.111-46** qui définissent les conditions d'implantation des résidences mobiles de loisirs.

## **2. Les servitudes d'utilité publique**

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan (cf. **annexes du P.L.U. : pièce n° 6**).

## **3. Autres législations**

Outre les règles du P.L.U., s'applique toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...

## **4. Lotissements**

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

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

## **5. Loi sur l'eau**

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

dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 modifiées par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, intégrées au Code de l'Environnement.

## 6. Sites archéologiques

Le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme identifie plusieurs zones de présomption archéologique conformément à sa légende.

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées autorisées par le règlement des zones, sont admises dans ces zones de présomption archéologique, sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article L 112-7 du Code de la construction et de l'habitation**

« Conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci avise le ministre chargé des recherches archéologiques ou son représentant. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

- **Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. Article 1er - 1er §:**  
« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- **Article R 111-4 du Code de l'urbanisme :** 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 4****DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. de Juigné-sur-Loire est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et zones naturelles (N), comprenant elles-mêmes des secteurs particuliers, délimités sur les documents graphiques.

**1. Les zones urbaines**

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

<b>Zone Ua</b>	Bourg ancien et anciens cœurs de hameaux (à valeur patrimoniale) intégrés à l'agglomération à vocation mixte d'habitat, équipements et activités de commerces, bureaux, artisanat, compatibles avec l'habitat.
<b>Secteur Uaa</b>	Secteur des commerces et services de centre-bourg (espace commercial de Chambretault)
<b>Zone Ub</b>	Zone urbaine d'extension récente autour des zones Ua à vocation dominante d'habitat.
<b>Secteur Ubm</b>	Secteurs urbains à constructibilité limitée visés par des règles particulières d'implantation des constructions principales
<b>Secteur Uc</b>	Secteur à dominante d'habitat aggloméré, de taille urbaine significative (hameaux du Plessis et de Martigneau), situé en dehors de l'agglomération principale
<b>Zone Uec</b>	Zone urbaine principalement destinée à des constructions ou des équipements d'intérêt collectif.
<b>Zone Ut</b>	Zone urbaine accueillant des activités touristiques, récréatives et de loisirs.
<b>Zone Uy</b>	Zone urbaine accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales et de bureaux.
<b>Secteur UyL</b>	Secteur correspondant à la zone d'activités de Lanserre
<b>Secteur Uyp</b>	Secteur d'activités du Pré de la Noue

## 2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

<b>Zone 1AU</b>	Espaces destinés à une urbanisation à court / moyen terme à vocation dominante d'habitat dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. La zone 1AU englobe différents secteurs 1AU distingués les uns des autres par l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique qui concerne chacun d'entre eux.
<b>Secteur 1AUn</b>	Secteur à urbaniser correspondant à la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Naubert
<b>Zone 1AUy</b>	Zone destinée à un aménagement d'ensemble, urbanisable à court terme, destinée à l'accueil d'activités économiques, (correspondant au développement du Parc d'Activités de Treillebois II)
<b>Secteur 1AUyc</b>	Partie de la zone 1AUy pouvant également recevoir des activités commerciales et de services
<b>Zone 2AU</b>	Espaces destinés à une urbanisation à plus long terme, à vocation dominante d'habitat

## 3. Les zones agricoles

Les zones agricoles équipées ou non, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, sont :

<b>Zone A</b>	Zone à vocation agricole à protéger
<b>1. <u>Les secteurs destinés aux activités agricoles et viticoles, à protéger</u></b>	
<b>Secteur Ap</b>	Secteur de la pépinière viticole (dans le centre-bourg)
<b>Secteur Av</b>	Secteur d'intérêt paysager et viticole à protéger
<b>2. <u>Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) situés en zone agricole, autorisant des constructions autres que celles nécessaires à l'agriculture ou à des équipements collectifs</u></b>	
<b>Secteur Ah<sup>l</sup></b>	Secteur d'activités récréatives, touristiques et de loisirs, situé en zone agricole
<b>Secteur Ahy</b>	Secteur d'activités économiques isolé en zone agricole
<b>Secteur Aht<sup>f</sup></b>	Secteur de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage

#### 4. Les zones naturelles

Les zones naturelles, équipées ou non, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, regroupent les secteurs suivants :

##### 4.1. La zone N, englobant les secteurs naturels à protéger et les secteurs d'intérêt collectif et des secteurs bâtis situés en zone naturelle

<b>Zone N</b>	Zone naturelle et/ou forestière, à protéger
<b>1. <u>Les secteurs naturels à protéger et les secteurs d'intérêt collectif et des secteurs bâtis situés en zone naturelle</u></b>	
<b>Secteur Ne</b>	Secteur naturel situé dans le périmètre de protection des captages d'eau potable de l'usine d'eau de l'Île au Bourg et soumis aux dispositions les concernant
<b>Secteur Nb</b>	Secteur d'habitat du chemin de Bourque, situé en zone naturelle (sans possibilité de création de logements nouveaux)
<b>Secteur Ntl</b>	Secteur naturel d'intérêt collectif recevant des activités légères récréatives et de loisirs
<b>2. <u>Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, situés en zone naturelle</u></b>	
<b>Secteur Ned</b>	Secteur d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, destiné à la déchetterie
<b>Secteur Nep</b>	Secteur d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, destiné à l'unité de traitement des eaux usées (station d'épuration)
<b>Secteur Nhl</b>	Secteur en zone naturelle recevant une construction destinée à des activités culturelles, récréatives et de loisirs
<b>Secteur Nhtl</b>	Secteur en zone naturelle, admettant la construction de manière limitée liée et nécessaire à la mise en valeur et à l'entretien du parc des Garennes
<b>Secteur Nhy</b>	Secteur d'activités économiques situé en zone 'naturelle'

Les plans comportent en surcharge d'autres dispositions graphiques réglementaires, énoncés aux articles suivants 6, 8, 9 et 10.  
Les plans comprennent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.



## Article 5

### **DEROGATIONS POSSIBLES AU REGLEMENT DES ZONES**

---

#### **Dérogation au règlement des zones pour des ouvrages spécifiques**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels d'intérêt collectif tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes....

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones ou dans la mesure où ils respectent des conditions particulières d'implantation spécifiquement précisées par le règlement de la zone pour ces ouvrages.

#### **Dérogation à l'article 10 des zones**

Les dispositions des articles 10 du présent règlement ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

## Article 6

### **DISPOSITIONS DU PPRNPI « VAL D'AUTHION ET LOIRE SAUMUROISE » S'IMPOSANT AUX SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION**

---

Le P.P.R.N.P.I (Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation) « Val d'Authion et Loire Saumuroise »

Le règlement du P.P.R.N.P.I. « Val d'Authion et Loire Saumuroise », servitude d'utilité publique (cf. Annexes du P.L.U. pièce n° 6), s'impose au règlement du PLU.

Ce sont des dispositions les plus contraignantes du P.P.R.N.P.I ou du P.L.U. en vigueur qui s'imposent sur les parties du territoire concernées par ces risques.

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

**Rappel : ce sont des dispositions les plus contraignantes du PPRNPI « Val d'Authion et Loire Saumuroise », ou du P.L.U. en vigueur qui s'imposent sur les parties du territoire concernées par ces risques.**

## Article 7

### PRISE EN COMPTE D'AUTRES RISQUES

---

D'autres risques doivent être pris en compte, s'il y a lieu, par tout projet d'aménagement et de construction. Ces risques et les dispositions à prendre à l'égard de ces risques sont précisés à dans les annexes du P.L.U., à la **pièce n° 16** relative aux risques.

Pour information, tout projet doit prendre en compte :

1. Réglementation parasismique liée au risque sismique  
(cf. annexes du PLU : pièce n°16.6)

Le territoire de Juigné-sur-Loire, intégré à la commune des Garennes-sur-Loire, est classé en zone de sismicité de niveau 2, à savoir en zone d'aléa faible. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1er mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III et IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet [www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr).

2. Le risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles  
(cf. annexes du PLU : pièce n°16.5)

Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" pouvant aller de l'aléa faible à un aléa moyen.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 16 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

3. Le risque lié à des mouvements de terrains  
 (cf. annexes du PLU : pièce n°16.4)

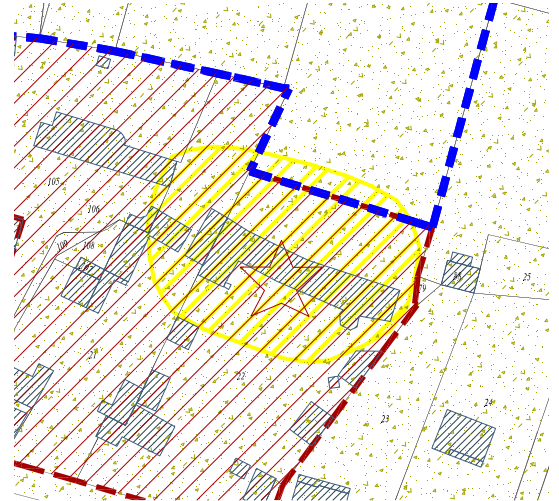
Le site de la Maison Forte et de ses abords, localisé sur "Le Plessis", intégré au secteur à fort intérêt architectural, patrimonial et paysager identifié sur le règlement graphique, est concerné par un risque de mouvements de terrain d'aléa faible, lié à la présence d'un souterrain (qui relierait la Maison Forte à la ferme de Lanserre).

La zone à risque est illustrée de manière indicative sur le document ci-contre, par une trame jaune indicative



Zone d'aléa faible  
 (voir annexe : pièce n° 16.4 du PLU).

Tout projet d'aménagement ou de construction susceptible d'être admis sur ce secteur en fonction des conditions précisées au règlement de la zone Uc (cf. Titre II, chapitre III), doit être précédé d'une qualification préalable de ce risque.



4. Le risque lié à l'exposition au radon  
 (cf. annexes du PLU : pièce n°16.1)

Le territoire de Juigné-sur-Loire, intégré à la commune des Garennes-sur-Loire, est classé en commune de catégorie 3, à savoir présentant des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

**Le fait que la construction soit localisée dans une commune à potentiel radon de catégorie 3 ne signifie pas forcément qu'elle présente des concentrations en radon importantes.** Des précisions sur ce risque et d'éventuelles dispositions à prendre pour la construction existante ou projetée, sont apportées en annexe du PLU, pièce n° 16.1 et plus spécifiquement sur le site internet, à l'adresse suivante :

<https://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx>

## Article 8

### RAPPELS DE PROCEDURE

---

#### Clôtures :

L'édification des clôtures (hors exploitation forestière ou agricole) est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R.421-2g et R.421-12 du Code de l'urbanisme, notamment :

- dans le cas de communes qui ont institué par délibération la déclaration préalable pour les clôtures.

#### Permis de démolir :

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions des articles R.421-27, R.421-28 b), c) et e) du Code de l'Urbanisme, notamment :

- dans le champ de visibilité des monuments historiques ou dans un site inscrit,  
- lorsque la construction est identifiée comme devant être protégée en étant située dans un secteur de protection architecturale et paysagère défini au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.

#### Éléments de paysage, identifiés par les documents graphiques réglementaires au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application des articles L. 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

#### Installations et travaux divers :

Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-9, R.421-17, R.421-18 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

#### Changement de destination d'une construction

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

#### Exhaussement et affouillement de sol

Est soumis à permis d'aménager, l'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares.

Est soumis à déclaration préalable, l'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

#### Coupes et abattages d'arbres et défrichement

cf. article 9 suivant relatif aux espaces boisés, arbres, haies.

## Article 9

### **ESPACES BOISES, BOISEMENTS**

---

#### **Rappel.**

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier, et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

#### **1. Les espaces boisés classés**

Ces espaces boisés doivent être préservés conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

##### Défrichement

Ces espaces boisés doivent être préservés conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Le défrichement est interdit.

Une déclaration préalable est obligatoire pour les coupes et abattages prévus en espaces boisés classés figurant au plan.

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

##### Coupes et abattages d'arbres :

Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 g) du Code de l'Urbanisme.

#### **2. Les boisements inventoriés au titre des articles L. 151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. au titre des articles L. 151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme (cf. règlement graphique) doivent être conservées.

a) Cas de suppression de plantations et de boisements inventoriés

Tous travaux, non soumis à un régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, un espace boisé identifié par le présent PLU en application des articles L. 151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, sauf dans les cas précisés au b) ci-après.

Les plantations existantes inventoriées peuvent être supprimées pour les raisons suivantes :

- l'état sanitaire des arbres,
- la sécurité,
- la création et l'entretien d'accès,
- la création de cheminements "doux" (piétons / cyclables),
- le passage de réseaux.

La suppression de plantations existantes inventoriées et soumise à déclaration préalable, devra être compensée sur le terrain d'assiette ou à défaut sur le territoire communal, de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales *

\* **Essences locales : choix à opérer en prenant en compte l'annexe 1 du présent règlement**

b) En revanche, les coupes ou abattages de quelques arbres au sein d'un espace boisé de plus d'un hectare ne sont pas soumis à déclaration préalable, dès lors que ces travaux permettent d'améliorer la qualité du boisement et son rôle dans le paysage, d'assurer la mise en valeur des autres sujets et favoriser un développement plus harmonieux de l'ensemble boisé ou qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un plan de gestion de l'espace naturel concerné.

c) En limite de boisements, haies ou arbres à préserver au titre de l'article L.113-1 ou des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement des zones pourra imposer aux futures constructions, le respect d'un recul minimal de ces éléments à préserver de manière à ne pas compromettre le maintien dans le temps et de manière à éviter qu'ils ne portent préjudice à la construction. Ce recul pourra être apprécié ou au contraire limité voire supprimé au regard de la qualité et de la valeur de la construction, au regard de l'absence de solution alternative avérée pour établir le projet de construction et au regard de la qualité des essences végétales.

### 3. Les espaces boisés situés dans le périmètre de protection d'un monument historique

Toute modification du paysage en dehors de l'usage agricole ordinaire des sols est soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique ou / et d'un site protégé.

Les coupes et abattages d'arbres, même isolés, sont soumis à accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits.

Les défrichements à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques inscrits ou classés sont soumis pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France même en l'absence de classement d'espace boisé ou de repérage au titre des articles L. 151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur les documents graphiques réglementaires.

## Article 10


### ZONES HUMIDES

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. règlement graphique) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. Layon Aubance Louets.


- De façon générale, toute action et tout aménagement pouvant entraîner la dégradation de zones humides est interdite. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au présent document d'urbanisme (cf. règlement graphique) est strictement interdit, notamment les remblaiements, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels.
- Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés. Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés à des travaux d'entretien, de restauration ou de préservation de zones humides et du réseau hydrographique, peuvent y être admis.
- Les programmes de valorisation de zones humides peuvent éventuellement être admis, à condition qu'ils veillent à respecter ou à restaurer la qualité et l'équilibre écologiques de ces milieux,

De manière exceptionnelle, si des travaux d'intérêt général, la réalisation d'équipements liés et nécessaires à la voirie et aux réseaux divers répondant à des besoins d'intérêt collectif, ne peuvent éviter l'atteinte de zones humides et ne peuvent justifier d'autres alternatives à l'atteinte de ces milieux, ils pourront éventuellement être admis, à titre dérogatoire, à condition qu'ils cherchent à réduire les atteintes à ces milieux et qu'ils s'accompagnent de mesures pour compenser en dernier ressort la destruction de zones, dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et du S.A.G.E. Layon Aubance Louets en vigueur.

**Article 11****PATRIMOINE BATI, URBAIN ET CULTUREL A PRESERVER****1. Monuments historiques**

Le territoire juignéen abrite plusieurs monuments historiques (  ), faisant l'objet d'une protection au titre des servitudes d'utilité publique (cf. annexe 6 du P.L.U. – servitudes d'utilité publique).


**2. Secteur d'intérêt patrimonial du Plessis, autour de la Maison Forte**



Ce secteur, localisé autour de la Maison Forte (monument historique) sur le hameau du Plessis, est identifié au règlement graphique du P.L.U., conformément à sa légende, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (  ).

Il doit être préservé au regard de la valeur patrimoniale des principaux bâtiments qu'il intègre.

Ce secteur fait l'objet de dispositions spécifiques précisées au règlement des secteurs Ah (cf. Titre IV – chapitre 2).

**3. Eléments de patrimoine bâti et de 'petit' patrimoine local à préserver**

Des ensembles bâtis, bâtiments ou édifices sont répertoriés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en étant identifiés (détourés) conformément à la légende du règlement graphique (  ).

Des éléments de "petit patrimoine" également répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés conformément à la légende spécifique des documents graphiques du règlement (  ) ou (  pour les murs ou murets de pierres à conserver).

Ces éléments du patrimoine identifiés aux règlements graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'un entretien ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Des parties de linéaires de murs et murets en pierres peuvent notamment être supprimées :

- pour des raisons de sécurité notamment routière (assurer une bonne visibilité sur les voies,)
- pour assurer la création d'accès à de futures opérations d'aménagement voire d'accès directs à des constructions à condition de rester limitées,

Dans ces cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

De plus, les travaux non soumis à un régime spécifique d'autorisation, ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine ou de 'petit patrimoine', identifié sur les documents graphiques du règlement du P.L.U. en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent alors faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 d) ou R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

Ces éléments de patrimoine peuvent faire l'objet de dispositions spécifiques précisées au règlement des zones concernées.



#### 4. Patrimoine archéologique

**Textes de référence:**

*Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.*

*Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.*

*Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.*

Certains secteurs de la commune sont concernés par des entités archéologiques ou des zones de présomption archéologique, illustrées sur le règlement graphique conformément à la légende.

De manière générale, conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire sera saisi systématiquement :

- pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région et présentées dans la carte archéologique nationale (ces zones présentées dans le rapport de présentation du PLU sont également reportées sur le règlement graphique ou plan de zonage du PLU et la liste des entités archéologiques ou de zones de sensibilité archéologique recensées par la DRAC est indiquée au rapport de présentation du P.L.U.) ;
- pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région peut être également saisi pour :

- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont

- soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

TITRE II

**LES ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère de la zone

La zone Ua correspond :

- au centre-bourg,
- aux anciens cœurs de hameaux, intégrés à l'agglomération.

Il s'agit d'une zone mixte qui accueille aussi bien de l'habitat que des commerces et services, des équipements publics et administratifs ou même certaines activités artisanales.

La zone Ua est caractérisée par la qualité architecturale de ses constructions (souvent anciennes) et par la densité et la cohérence urbanistique de son tissu urbain.

En secteur Ua, les constructions y sont édifiées, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

Tout bâtiment de la zone Ua, relevant d'une architecture caractéristique et de qualité (cf. plans des éléments d'intérêt patrimonial et paysager), constitue un élément du patrimoine communal à conserver et/ou à restaurer.

Tout travail sur ce bâti devra :

- reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction,
- concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles.

Le secteur Ua du centre-bourg comprend :

- un secteur à fort intérêt patrimonial et paysager (autour de l'église jusqu'à la maison des Charmettes), délimité sur le règlement graphique conformément à sa légende, faisant l'objet d'une protection stricte. Ce secteur fait l'objet de dispositions particulières destinées à assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine et à permettre des travaux de réhabilitation voire de légères extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (en 2019).

- un secteur Uaa, réservé à l'accueil de commerces et de services. Les locaux d'habitation y sont interdits, sauf dans le cas de logements intégrés à un programme mixte avec commerces et/ou services en rez-de-chaussée. Ce secteur est situé à Chambretault.

LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LE RISQUE D'INONDATION

« Pour toute zone ou secteur situé en zone inondable repéré au document graphique conformément à sa légende, le règlement du PLU est soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (PPRNPI) Val d'Authion. » (cf. Annexes du PLU – Pièce n° 6 relative aux servitudes d'utilité publique).

cf. règlement graphique du P.L.U.

**ARTICLE UA 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

**Sont interdits :**

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les bâtiments à usage agricole et industriel,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception des cas visés à l'article Ua 2,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les éoliennes implantées dans les périmètres de protection des monuments historiques,
- l'implantation de pylônes de tout type.

En secteur Uaa, sont également interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf dans le cas de logements intégrés à un programme mixte avec commerces ou services en rez-de-chaussée,
- Le changement de destination en logement ou en garage, des rez-de-chaussée commerciaux et de services des bâtiments.

Au sein du secteur d'intérêt patrimonial et paysager, identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

- toute construction, à l'exception des cas visés à l'article Ua 2 suivant applicables à ce secteur d'intérêt patrimonial et paysager.

**Article Ua 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis sous conditions particulières :**

- l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants, avec l'habitat, avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, à condition :
  - . qu'ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ua et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
  - ou
  - . qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général ;
- en dehors des périmètres de protection des monuments historiques, les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- Tout projet de démolition est soumis à permis de démolir ;
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme ;

Au sein du secteur d'intérêt patrimonial et paysager, identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

- Les travaux de réfection, de rénovation des constructions existantes et l'extension mesurée à condition de respecter la valeur patrimoniale, les caractéristiques et qualités architecturales originelles de la construction et que l'extension soit en harmonie avec ces qualités architecturales.

**ARTICLE Ua 3 ACCÈS ET VOIRIE****3.1 Accès**

La demande d'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

**3.2 Voirie**

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques adaptées aux usages et au trafic qu'elles sont amenées à supporter.

La largeur d'emprise de la chaussée à double sens de circulation desservant plusieurs constructions principales ou plusieurs logements doit être d'au moins 5 mètres.

Une largeur inférieure ou supérieure pourra être admise ou exigée sur tout ou partie de la voie créée, selon l'usage, la destination de la voie, l'intensité de trafic, l'environnement urbain (formes urbaines, type de quartier desservi...).

Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à la circulation publique, réalisées en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et de manière à assurer le ramassage des ordures ménagères.

**3.3 Cheminements piétonniers et/ou cyclables**

Tout projet permettant la réalisation de plusieurs logements doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et/ou cyclables.

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, doivent être conservés.

**ARTICLE Ua 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable, selon les dispositions du règlement en vigueur.

Ce réseau public d'adduction en eau potable doit être totalement et physiquement séparé d'un éventuel réseau qui serait alimenté par un puits privé si le cas se présente.

**4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain.

Lorsqu'une construction initialement assainie par un dispositif d'assainissement autonome doit se raccorder au réseau d'assainissement collectif, les installations d'assainissement non collectif doivent être mises hors circuit.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

**4.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent être collectées et ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes et la réglementation en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Toute interconnexion entre le réseau d'eau pluviale et celui de distribution d'eau potable destinée à la consommation humaine est interdite.

Les dispositions prévues à l'article 13 de la zone devront être respectées pour limiter les volumes de rejets d'eau pluviale dans le réseau collecteur public (cf. article Ua 13).

**4.4 Eaux de piscines**

L'évacuation des eaux de vidange de piscines doit se faire dans le réseau des eaux pluviales après au moins quatre à cinq jours sans traitement.



## 4.5 Autres réseaux

### 4.5.1 Electricité - téléphone

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Pour les nouveaux lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants :

- Eclairage public et alimentation en basse et moyenne tension
- Téléphone ou télédistribution éventuelle.

### 4.5.2 Communications numériques

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis d'aménager doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

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

*Au titre de l'article R 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures de lotissement, ainsi qu'à toute construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

### **6.1. Implantation des constructions principales**

Pour favoriser leur insertion dans le tissu urbain et garantir l'unité architecturale de la rue, de la place ou de l'emprise publique, les constructions principales nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec l'alignement existant des constructions riveraines :

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou en limite de toute autre emprise publique, ou d'usage public.
- Toutefois, l'implantation en retrait pourra être admise :
  - . pour préserver un mur de schistes existant,
  - . ou si le retrait de la construction principale est compensé par la mise en place d'un mur de clôtures (en schistes), conforme aux dispositions de l'article UA 11.6. assurant l'impression de continuité du bâti sur rue.

Lorsque l'une ou l'autre des constructions principales existantes de part et d'autre, est implantée en retrait par rapport aux emprises définies ci-dessus, l'implantation de la nouvelle construction peut être soit autorisée, soit imposée pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique à l'alignement de l'une des constructions voisines.

Le mur de clôture n'est alors pas obligatoire, excepté si les maisons constructions avoisinantes en possèdent un. Ce retrait ne doit cependant jamais être supérieur à 5 mètres.

**En secteur Uaa,**

En secteur Uaa, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal de 1 mètre des voies et emprises publiques.

**6.2. Implantation des annexes**

Les constructions annexes pourront être implantées en retrait par rapport à l'alignement de la voie.

L'abri de jardin doit être réalisé à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique desservant ladite construction.

**6.3. Cas particuliers**

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière,
- lorsque le retrait est justifié pour le fonctionnement d'activités,
- en cas d'extension d'une construction existante : l'extension pourra ou non respecter l'alignement de la construction existante.
- pour les constructions nécessaires au fonctionnement des équipements publics et services publics, à condition que le projet ne nuise pas à l'environnement.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté quelle que soit la hauteur du mât (mât et pale compris). Cette hauteur est à considérer par rapport au terrain naturel.

Les équipements techniques liés aux éoliennes sont soumis aux marges de recul prévues pour les constructions.

**ARTICLE Ua 7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Au titre de l'article R 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures de lotissement, ainsi qu'à toute construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

**7.1. En secteurs Ua** (secteur Uaa exclu)**7.1.1 Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative pour leur façade sur rue.
- Dans le cas d'une implantation de la construction sur une seule limite séparative, une marge de recul au moins égale à 2 mètres, devra être respectée par rapport à l'autre limite séparative.

7.1.2 Autres dispositions

La disposition au 7.1.1 ne s'applique pas dans le cadre de la reconstruction à l'identique ou de l'extension d'un bâtiment existant déjà implanté dans la marge de recul à condition de ne pas réduire la distance que respecte le bâtiment existant par rapport à cette limite.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou des services publics n'est pas réglementée.

**7.2. En secteur Uaa**, les constructions nouvelles sont implantées sur une limite séparative ou avec un retrait minimal de 2 mètres.

**7.3.** Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté quelle que soit la hauteur du mât (mât et pale compris). Cette hauteur est à considérer par rapport au terrain naturel.

**ARTICLE Ua 8            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Cet article n'est pas réglementé.

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

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

**ARTICLE Ua 10        HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 Définition de la hauteur**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'au faîtage, pris dans l'axe de la façade principale.

Ne sont pas pris en compte dans la hauteur des cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

**10.2 Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder : 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des abris télescopiques de piscine est limitée à 1,20 mètre.

### 10.3 Hauteur en bordure de voie

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ne peut excéder 7 mètres.

10.4 En secteur Uaa, la hauteur n'est pas réglementée.

### 10.5 Cas particuliers

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement, indispensables à la zone.
- aux équipements d'intérêt collectif.

## ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

### 11.1 Dispositions générales

La zone Ua présente une qualité architecturale et urbaine. Toute construction doit donc s'intégrer et participer au mieux à l'harmonie du tissu et des fronts urbains.

Ainsi, l'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

### 11.2 Protection et conditions de valorisation des éléments de patrimoine bâti inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les éléments de détails architecturaux constitutifs du caractère patrimonial des bâtiments inventoriés (en particulier les corniches, encadrements de baies, bandeaux, linteaux de portes, cheminées et souches de cheminées, ...), doivent être conservés et entretenus et ne doivent pas être dégradés ou simplifiés.

### 11.3 Dispositions spécifiques

**Les dispositions spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.**

#### 11.3.1 Traitement des façades des constructions

Les façades en schiste doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teintes respectant le nuancier du Maine-et-Loire.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit.

Le bardage en bois ou en matériaux ayant un aspect bois est autorisé, à condition, qu'il soit teinté selon le nuancier des façades du Maine-et-Loire.

Sont notamment interdits :

- Les bardages métalliques ou fibres ciment, les bardages plastifiés,
- les parements en pierre éclatée posés en opus.
- Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non),
- les papiers goudronnés,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,...).

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

#### 11.3.2 Traitement des toitures des constructions

● Le matériau de couverture, pour les constructions est l'ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle, à l'exception des vérandas, des abris de piscines et des serres de jardins qui peuvent présenter un aspect de toiture différent.

Les couvertures en zinc sont autorisées pour les lucarnes.

● Les toitures et couvertures des constructions nouvelles devront présenter une pente comprise entre 37° et 45°. Cet angle peut toutefois être inférieur pour les annexes, les appentis et vérandas.

- Des exceptions à ces règles relatives aux toitures peuvent être envisagées pour les constructions à usage commercial ou de service public, sous réserve d'une bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.

- **En secteur Uaa**, les pentes des toitures ne sont pas réglementées.

#### **11.4 Installations techniques, capteurs solaires**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

*Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques), panneaux, ardoises solaires :*

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 proche de celle de l'ardoise, 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.

#### **11.5 Les abris de jardins**

Sont interdits les abris en tôle ou en fibro-ciment.

L'emploi du bois est autorisé dans son aspect naturel (non teinté) ou en étant teinté ou peint de couleur choisie dans le nuancier du Maine-et-Loire.

La couverture est en ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle.

#### **11.6 Les clôtures**

##### 11.6.1 Dispositions générales

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée, précisée ci-après.

Les clôtures doivent être constituées en respectant les dispositions suivantes.

### 11.6.2 Types de clôtures autorisés

**NOTA.** Pour assurer une continuité visuelle du bâti, il peut être imposé la mise en place d'un dispositif de clôture minérale ou végétale, d'une hauteur minimale d'un mètre cinquante (1,5 m) et maximale de 2 mètres.

Types de clôtures autorisés en limite d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique	Hauteur maximale <sup>(3)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit d'un mur <sup>(1)</sup> plein ;</li> <li>○ soit d'un mur <sup>(1)</sup> surmonté d'un dispositif à claire-voie</li> </ul>	Hauteur maximale de la clôture : <b>2 mètres</b>

Types de clôtures autorisés en limite séparative	Hauteur maximale <sup>(3)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit d'un mur <sup>(1)</sup> plein ;</li> <li>○ soit d'un mur <sup>(1)</sup> surmonté d'un dispositif à claire-voie ;</li> <li>○ soit d'un grillage accompagné d'une haie vive <sup>(2)</sup></li> </ul>	Hauteur maximale de la clôture : <b>2 mètres</b>

Cas particulier : type de clôture autorisé en limite séparative correspondant à la limite avec une zone agricole ou naturelle	Hauteur maximale <sup>(3)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ grillage doublé d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup></li> </ul>	Hauteur maximale : <b>2 mètres</b>

<sup>(1)</sup> murs :

Lorsque le mur n'est pas en schiste, il doit être enduit des deux côtés.  
Lorsque le mur n'est en schiste que d'un seul côté, il doit être enduit de l'autre côté.

<sup>(2)</sup> Essences végétales en clôtures :

Les haies mono variétales de persistants (de type thuyas, lauriers...) sont interdites.

<sup>(3)</sup> Dans le cas de murs existants, de hauteurs différentes à la règle générale, la hauteur initiale pourra être conservée, tout ajout ou prolongement pourra conserver cette hauteur.

Sont interdits :

- Les clôtures constituées de haies de persistants de type thuyas, lauriers...,
- Les plaques d'amiante-ciment ou de béton,
- Les brises-vues de type bâches, brande, etc.,
- Les films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être enduits (parpaings bruts...).

### 11.7. Eléments d'intérêt patrimonial paysager

Les éléments de patrimoine, identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Les murs et murets en schiste existants doivent être conservés et restaurés dans leur ensemble (cf. règlement graphique : éléments de paysage inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), de telle sorte que leur façade visible côté rue, soit en schiste naturel.

Les murs et murets de schiste ayant dû être détruits doivent être reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils font office de clôtures dans le respect des règles de hauteur énoncée au 11.6.2.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces murets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, passage de réseaux, création d'accès, réalisation d'une extension de construction ou d'une annexe).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE Ua 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE Ua 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS

### 13.1-Espaces libres et traitement paysager

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

5% au moins de la superficie du terrain d'assiette visé par un permis d'aménager comprenant au moins 10 lots doivent être traités en espace vert planté ou en espace libre d'agrément.

### 13.2 Espaces non imperméabilisés

*Au titre de l'article R 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures de lotissement, ainsi qu'à toute construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

Toute unité foncière doit conserver au moins 10 % d'espaces non imperméabilisés par rapport à la superficie de l'unité foncière.



Des dérogations peuvent être admises si le projet de construction, impliquant un dépassement de ce taux imperméabilisation sur l'unité foncière, est compensée a minima par la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales de toitures.

### 13.3 Espaces boisés

#### 13.3.1 Espaces boisés classés

Ces espaces boisés doivent être préservés conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Le défrichement est interdit.

Une déclaration préalable est obligatoire pour les coupes et abattages prévus en espaces boisés classés figurant au plan.

#### 13.3.2 Espace boisé, haie, parcs et jardins ou espaces verts préservés au titre des articles L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme

Les espaces identifiés au règlement graphique, en tant qu'espaces boisés ou en tant qu'espaces participant à des continuités écologiques, doivent être préservés.

Les plantations existantes inventoriées peuvent être supprimées pour les raisons suivantes :

- l'état sanitaire des arbres,
- la sécurité,
- la création et l'entretien d'accès,
- la création de cheminements "doux" (piétons / cyclables),
- le passage de réseaux.

Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie, un boisement ou un espace végétal identifié par le présent PLU en application des articles L. 151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 h) du code de l'urbanisme.

La suppression de plantations existantes ainsi inventoriées, devra être compensée sur le terrain d'assiette ou à défaut sur le territoire communal, de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer <b>dans un environnement proche</b> du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales

**ARTICLE Ua 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Ua 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère de la zone

La zone Ub correspond aux secteurs urbanisés situés en extension du centre-bourg, destinée pour l'essentiel à l'habitat mais pouvant recevoir des activités sans nuisances, des commerces et des bureaux, à condition d'être compatibles avec l'habitat.

La zone Ub est caractérisée par un tissu urbain moins dense et plus épars qu'en zone Ua, offrant des possibilités de densification urbaine, à l'exception du secteur suivant :

- Le secteur Ubm, comprenant des espaces urbains sur lesquels la constructibilité est limitée (cf. articles Ub 1 et Ub 2), au regard de leur situation sur les marges du bourg, au contact avec des espaces naturels constitutifs des trames "verte" et "bleue" de la commune.

#### LES SECTEURS CONCERNÉS PAR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les secteurs ainsi soumis à des orientations d'aménagement et de programmation en zone Ub, sont délimités sur les documents graphiques (plans de zonage du P.L.U. conformément à leur légende) et identifiés au présent règlement comme secteurs Ub<sup>OAP</sup> (suivis d'un numéro d'identification du secteur concerné).

#### LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LE RISQUE D'INONDATION

« Pour toute zone ou secteur situé en zone inondable repéré au document graphique, le règlement du PLU est soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (PPRNPI) Val d'Authion. »

cf. règlement graphique du P.L.U. et annexe 6 relative aux servitudes d'utilité publique

#### LES ZONES DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores définie à partir de l'A87, reportée sur le plan relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (cf. annexes du P.L.U. : pièce 11), les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique des façades contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'article R.571-43 du code de l'environnement.

**ARTICLE Ub 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

**Sont interdits en tout secteur de la zone Ub :**

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les bâtiments à usage agricole ou industriel,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception des cas visés à l'article Ub 2,
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les éoliennes implantées dans les périmètres de protection des monuments historiques,
- l'implantation de pylônes de tout type.

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

**Sont admis sous conditions particulières :**

Sur l'ensemble des secteurs de la zone Ub,

- l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants, avec l'habitat, avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement ;
- les affouillements ou exhaussements du sol, à condition :
  - . qu'ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ub et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
  - ou
  - . qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général ;

- en dehors des périmètres de protection des monuments historiques, les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

En secteur Ubm :

Sont admises sous conditions :

- les constructions principales sous réserve de respecter un recul de 50 m par rapport aux bâtiments d'une exploitation agricole (viticole) les plus proches,
- la démolition / construction et la reconstruction à l'identique de la construction principale, y compris de celle située à plus de 20 m de la limite d'emprise des voies existantes à la date d'approbation de la présente révision du P.L.U.

Dans les secteurs Ub<sup>OAP</sup> concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,

- Les constructions, énoncées au présent article, sont admises sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à chacun de ces secteurs, indiquées en pièce n° 3 du P.L.U.

Les opérations et constructions admises devront assurer la réalisation minimale de logements en compatibilité avec ces orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U.).

**ARTICLE Ub 3 ACCÈS ET VOIRIE**

**3.1 Accès**

La demande d'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie sur laquelle ils débouchent.

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.

Sur le secteur Ub visé par l'OAP3, toute création d'accès doit être réalisée en compatibilité avec cette orientation d'aménagement et de programmation. La création d'accès sur les voies publiques doit respecter un retrait minimal de :

- 10 mètres de l'intersection du chemin des Meuniers avec le chemin des Places,
- 20 mètres de l'intersection du chemin des Meuniers avec la Grand Rue.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain, de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

### **3.2 Voirie**

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques adaptées aux usages et au trafic qu'elles sont amenées à supporter.

La largeur d'emprise de la chaussée à double sens de circulation desservant plusieurs constructions principales ou plusieurs logements doit être d'au moins 5 mètres.

Une largeur inférieure ou supérieure pourra être admise ou exigée sur tout ou partie de la voie créée, selon l'usage, la destination de la voie, l'intensité de trafic, l'environnement urbain (formes urbaines, type de quartier desservi...).

Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à la circulation publique, réalisées en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et de manière à assurer le ramassage des ordures ménagères.

### **3.3 Cheminements piétonniers et/ou cyclables**

Tout projet permettant la réalisation de plusieurs logements doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et/ou cyclables.

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, doivent être conservés.

**ARTICLE Ub 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable, selon les dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

Ce réseau public d'adduction en eau potable doit être totalement et physiquement séparé d'un éventuel réseau qui serait alimenté par un puits privé si le cas se présente.

**4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les constructions doivent être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif, conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et devant être de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau à réaliser dans l'avenir.

Lorsqu'une construction initialement assainie par un dispositif d'assainissement autonome doit se raccorder au réseau d'assainissement collectif, les installations d'assainissement non collectif doivent être mises hors circuit.

**4.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

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

Les eaux pluviales doivent être collectées et ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes et la réglementation en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Toute interconnexion entre le réseau d'eau pluviale et celui de distribution d'eau potable destinée à la consommation humaine est interdite.

Les dispositions prévues à l'article 13 de la zone devront être respectées pour limiter les volumes de rejets d'eau pluviale dans le réseau collecteur public (cf. article UB 13).

#### **4.4 Eaux de piscines**

L'évacuation des eaux de vidange de piscines doit se faire dans le réseau des eaux pluviales après au moins quatre à cinq jours sans traitement.

#### **4.5 Autres réseaux**

##### 4.5.1 Electricité - téléphone

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Pour les nouveaux lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux devront être mis en souterrain y compris les réseaux suivants :

- Eclairage public et alimentation en basse et moyenne tension
- Téléphone ou télédistribution éventuelle.

##### 4.5.2 Communications numériques

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis d'aménager doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

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

*Au titre de l'article R 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures de lotissement, ainsi qu'à toute construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

#### **6.1 Dispositions générales**

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à au moins 3 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'abri de jardin doit être réalisé à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique desservant ladite construction.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **6.2. Dispositions complémentaires en secteur Ubm**

Les constructions principales nouvelles ainsi que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent être intégralement implantés entre 3 et 20 mètres de la limite d'emprise de la voie existante assurant la desserte routière principale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'oppose pas aux possibilités d'extension des constructions principales existantes devant se réaliser au-delà de cette limite, y compris de celles situées en dehors de la bande des 20 m ou à cheval sur cette limite.



### 6.3. Implantations autres

Des reculs moindres peuvent être admis :

- dans le cas de reconstruction, rénovation ou de l'extension de constructions existantes de valeur architecturale ou patrimoniale particulière ou en bon état déjà implantées dans les marges de recul définies au paragraphe 6.1.précédent, sous réserve que la construction ou l'extension envisagée ne réduise pas davantage la marge de recul que respecte la construction existante par rapport à la voie publique concernée ;

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté quelle que soit la hauteur du mât (mât et pale compris). Cette hauteur est à considérer par rapport au terrain naturel.

Les équipements techniques liés aux éoliennes sont soumis aux marges de recul prévues pour les constructions.

## ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Au titre de l'article R 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures de lotissement, ainsi qu'à toute construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

### 7.1. Disposition générale

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 3 m ou peuvent être implantées sur une seule limite séparative.

Toutefois, cette marge peut être réduite jusqu'à **2 mètres** pour des constructions ou parties de construction dont la hauteur, dans la bande comprise entre 2 mètres et 3 mètres, n'excède pas **4 mètres**.

Dans l'ensemble de la zone Ub, les éoliennes sur pied dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres doivent être implantées en respectant une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris). Cette hauteur est à considérer par rapport au terrain naturel.

### 7.2. Règles alternatives

La disposition prévue au 7.1. ne s'applique pas dans le cadre de la reconstruction à l'identique ou de l'extension existante d'un bâtiment déjà implanté dans la marge de recul à condition de ne pas réduire la distance que respecte le bâtiment existant par rapport à cette limite.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 mètres. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine.

Exceptions :

Les constructions existantes déjà implantées en limite ou dans la marge de recul, peuvent faire l'objet de travaux de réfection, reconstruction ou extension et pourront conserver leur implantation originelle aux conditions cumulatives suivantes :

- que les constructions concernées soient à usage d'habitation ou d'annexes directement liées à l'habitation,
- que les murs de la construction originelle soient encore élevés,
- que les travaux tendent à respecter le gabarit des bâtiments d'origine (volumétrie, hauteur...).
- En cas d'absence de traces documentaires détaillant le gabarit de la construction (photos...), la hauteur de celle-ci, au faîtage, ne devra pas être supérieure à 10 mètres.

**ARTICLE Ub 8            IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Non réglementé

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

Non réglementé

**ARTICLE Ub 10        HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 Dispositions générales**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel :

- jusqu'au faîtage pour des constructions à toitures traditionnelles (à pentes), (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues),
- jusqu'au sommet de l'acrotère pour des constructions à toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

**10.2 Hauteur maximale**

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur absolue fixée à :

- . 12 mètres au faîtage pour des toitures traditionnelles (à pentes),
- . 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale\* des annexes\* d'une construction principale à usage d'habitation ne peut excéder, en limite séparative :

<b>ZONE Ub</b>	Cas de l'annexe implantée en limite séparative
	<b>Hauteur maximale mesurée à la limite séparative</b>
	<b>3,5 m</b>

A l'exception des abris de jardin, une hauteur supérieure sera possible pour une construction annexe venant s'accoler à une construction de hauteur\* supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
- . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

La hauteur maximale des abris télescopiques de piscine est limitée à 1,20 mètre.

La hauteur maximale des éoliennes sur pied (mât et nacelle compris) est limitée à 12 mètres.

### 10.3 Cas particuliers

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement, indispensables à la zone,
- aux équipements d'intérêt collectif.

## ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

### 11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume et son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

### 11.2 Dispositions spécifiques

**Les dispositions spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et équipements d'intérêt collectif et services publics.**

### 11.2.1 Traitement des façades des constructions

Les façades en schiste doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teintes respectant le nuancier du Maine-et-Loire.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit.

Les bardages bois pourront être autorisés sur toutes les façades, à condition de présenter les garanties de traitement et/ou de parement, lasure ou peinture pérenne dans les teintes traditionnelles de 'ravalement' : ton pierre, sable, gris clair à gris schiste.

Les bardages bois non teinté ou naturel ne sont pas autorisés.

Sont notamment interdits :

- Les bardages métalliques ou fibres ciment, les bardages plastifiés,
- les parements en pierre éclatée posés en opus.
- Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non),
- les papiers goudronnés,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,...).

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

### 11.2.2 Traitement des toitures des constructions

● Le matériau de couverture, pour les constructions est l'ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle, à l'exception des vérandas, des abris de piscines et des serres de jardins qui peuvent présenter un aspect de toiture différent.

Les liaisons en zinc de couleur noir sont autorisées entre deux toitures.

Les couvertures en zinc sont autorisées pour les lucarnes.

● Les pentes des versants principaux doivent être supérieures à 37° et inférieures à 45° pour les constructions à usage d'habitation, sauf cas spécifiques suivants :

- cet angle peut être inférieur pour les annexes, les appentis et vérandas.
- sont autorisées les toitures en terrasse :
  - soit sur une partie seulement de la construction, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment\* concerné ;
  - soit sur la totalité du bâtiment \* à condition d'être végétalisée sur au moins 70% de leur superficie ; dans ce cas la construction d'un étage ne sera autorisée que s'il est démontré qu'elle contribue à

alléger le volume du bâtiment et qu'elle ne concerne pas plus de 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

*\* Pour l'appréciation de cette règle, on entend par bâtiment toute construction en élévation, à l'exception des piscines, terrasses et abris de jardin*

### **11.3 Installations techniques, capteurs solaires**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, qui seraient perceptibles depuis la voie publique, doivent être enterrées.

Les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

*Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques), panneaux, ardoises solaires :*

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 proche de celle de l'ardoise, 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.

### **11.4 Les abris de jardins, garage, préau, appentis...**

Sont interdits les annexes en tôle ou en fibrociment.

L'emploi du bois est autorisé dans son aspect naturel (non teinté) ou en étant teinté ou peint de couleur choisie dans le nuancier du Maine-et-Loire.

La couverture est :

- soit en ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle, sauf pour les vérandas ;
- soit en toiture-terrasse.

### **11.5 Les clôtures**

#### 11.5.1 Dispositions générales

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée, précisée ci-après.

Les clôtures doivent être constituées en respectant les dispositions suivantes.

## 11.5.2 Types de clôtures autorisés

Types de clôtures autorisés en limite d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique	Hauteur maximale de la clôture <sup>(3)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit un mur <sup>(1)</sup> plein, doublé ou non d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup> ;</li> <li>○ soit d'un mur <sup>(2)</sup> surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, grillage, lisses, baraudages) ;</li> <li>○ soit d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup> plantée côté espace privatif.</li> </ul>	Hauteur maximale de la clôture : <b>1,5 mètre</b>  hauteur pouvant être portée à <b>2 mètres pour un mur en schiste</b>
Types de clôtures autorisés en limite séparative	Hauteur maximale de la clôture
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit d'un mur <sup>(1)</sup> plein, doublé ou non d'une haie mixte d'essences locales <sup>(1)</sup> ;</li> <li>○ soit d'un mur <sup>(1)</sup> surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, grillage, lisses, baraudages) ;</li> <li>○ soit d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup> ;</li> </ul>	Hauteur maximale de la clôture : <b>2 mètres</b>
Cas particulier : type de clôture autorisé en limite séparative correspondant à la limite avec une zone agricole ou naturelle (A, Av, N...)	Hauteur maximale de la clôture
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ grillage doublé d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup></li> </ul>	Hauteur maximale : <b>2 mètres</b>

**(1) murs :**

Lorsque le mur n'est pas en schiste, il doit être enduit des deux côtés.

Lorsque le mur n'est en schiste que d'un seul côté, il doit être enduit de l'autre côté.

**(2) Essences végétales en clôtures :**

Les haies mono variétales de persistants (de type thuyas, lauriers...) sont interdites.

**(3) Dans le cas de murs existants de hauteurs différentes aux règles générales ci-après, la hauteur initiale pourra être conservée, tout ajout ou prolongement pourra conserver cette hauteur.**

Sont interdits :

- Les clôtures constituées de haies de persistants de type thuyas, lauriers...,
- Les plaques d'amiante-ciment ou de béton,
- Les brises-vues de type bâches, brande, etc.,
- Les films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être enduits (parpaings bruts...).

### **11.6. Eléments d'intérêt patrimonial paysager**

Les éléments de patrimoine, identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Les murs et murets en schiste existants doivent être conservés et restaurés dans leur ensemble (cf. règlement graphique : éléments de paysage inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), de telle sorte que leur façade visible côté rue, soit en schiste naturel.

Les murs et murets de schiste ayant dû être détruits doivent être reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils font office de clôtures dans le respect des règles de hauteur énoncée au 11.5.2.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces murets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, passage de réseaux, création d'accès, réalisation d'une extension de construction ou d'une annexe).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ub 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Dispositions générales**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation (personnel, visiteurs et du trafic journalier...).

Les places de stationnement doivent être réalisées, en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. Ces places de stationnement peuvent être satisfaites par des aires de stationnement mutualisées.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## **12.2 Obligations imposées en matière de stationnement automobile**

Afin d'assurer en dehors du domaine public, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation,  
2 places par logement  
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :  
1 place par logement.
- 2) Autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

## **12.3 Obligations imposées en matière de stationnement des vélos**

Tout projet prévoyant :

- 1° un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
  - 2° ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés,
- doit s'accompagner des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, devant être adaptées au dimensionnement du projet et à la destination de la construction.

## **ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS**

### **13.1-Espaces libres et traitement paysager**

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

10% au moins de la superficie du terrain d'assiette visé par un permis d'aménager comprenant au moins 10 lots, doivent être traités en espace vert planté ou en espace libre d'agrément.

### **13.2 Espaces non imperméabilisés**

*Au titre de l'article R 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures de lotissement, ainsi qu'à toute construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

En secteurs Ub et Ubm, toute unité foncière doit conserver au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés par rapport à la superficie de l'unité foncière.



Dans le cadre de permis d'aménager, ces surfaces non imperméabilisées peuvent être librement réparties par l'aménageur, d'une unité foncière à l'autre ou d'un îlot à l'autre, à condition de respecter la disposition précédente à l'échelle du terrain d'assiette visé par l'opération.

Des dérogations peuvent être admises si le projet de construction, impliquant un dépassement de ce taux d'imperméabilisation sur l'unité foncière, est compensée *a minima* par la mise en place de dispositif de rétention des eaux pluviales de toitures.

### **13.3 Espaces boisés**

#### **13.3.1 Espace boisé classé**

Ces espaces boisés doivent être préservés conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Le défrichement est interdit.

Une déclaration préalable est obligatoire pour les coupes et abattages prévus en espaces boisés classés figurant au plan.

#### **13.3.2 Espace boisé, haie, parcs et jardins ou espaces verts préservés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme**

a) Les espaces identifiés au règlement graphique, en tant qu'espaces boisés, haies d'intérêt paysager et/ou espaces participant à des continuités écologiques en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés, sauf dans un des cas suivants.

Les plantations existantes inventoriées peuvent être supprimées pour les raisons suivantes :

- l'état sanitaire des arbres,
- la sécurité,
- la création et l'entretien d'accès,
- la création de cheminements "doux" (piétons / cyclables),
- le passage de réseaux.

Tous travaux, non soumis à un régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, un espace boisé identifié par le présent PLU en application des articles L. 151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, sauf dans les cas précisés au b) ci-après.

La suppression de plantations existantes ainsi inventoriées, devra être compensée sur le terrain d'assiette ou à défaut sur le territoire communal, de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer <b>dans un environnement proche</b> du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales.

b) En revanche, les coupes ou abattages de quelques arbres au sein d'un espace boisé de plus d'un hectare ne sont pas soumis à déclaration préalable, dès lors que ces travaux permettent d'améliorer la qualité du boisement et son rôle dans le paysage, d'assurer la mise en valeur des autres sujets et favoriser un développement plus harmonieux de l'ensemble boisé ou qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un plan de gestion de l'espace naturel concerné.

### 13.3.3 En secteur Ubm

Les arbres « têtards » existants sont à conserver.

**ARTICLE Ub 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Ub 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère des secteurs

La zone Uc comprend les secteurs du Plessis et de Martigneau, de taille urbaine significative, destinés pour l'essentiel à l'habitat mais pouvant recevoir des activités compatibles avec l'habitat.

Ces secteurs constituent des espaces urbains sur lesquels la constructibilité est limitée (cf. articles Uc 1 et Uc 2), au regard de leur situation en dehors de l'agglomération principale, au contact avec des espaces agricoles voire naturels et de manière à ne pas gêner les activités agricoles et viticoles environnantes.

La zone Uc distingue :

- . le secteur Uc du Plessis desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées,
- . le secteur Uc de Martigneau, relevant pour le moment de l'assainissement non collectif mais destiné à être raccordé dans le futur à un réseau d'assainissement collectif en cohérence avec le zonage d'assainissement collectif.

La zone Uc comprend en particulier au Plessis, un secteur à fort intérêt patrimonial et paysager autour de la Maison Forte, délimité sur le règlement graphique conformément à sa légende, faisant l'objet d'une protection stricte. Ce secteur fait l'objet de dispositions particulières destinées à assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine et à permettre des travaux de réhabilitation voire de légères extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (en 2019).

#### LES SECTEURS UC CONCERNES PAR DES ZONES HUMIDES

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. règlement graphique) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. Layon Aubance Louets.

Les dispositions précisées à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement du P.L.U. (cf. titre 1) s'appliquent.

#### LES ZONES DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores définie à partir de la RD 748, reportée sur le plan relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (annexes : pièce 11 du PLU), les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique des façades contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'article R.571-43 du code de l'environnement.

LA PARTIE DE SECTEUR UC DU PLESSIS CONCERNEE PAR DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Une partie du secteur Uc du Plessis, correspondant au site de la Maison Forte et à ses abords, est concerné par un risque de mouvements de terrain d'aléa faible, lié à la présence d'un souterrain (qui relierait la Maison Forte à la ferme de Lanserre).

Tout projet d'aménagement ou de construction sur cette partie du secteur Uc est visé par les prescriptions précisées à l'article 7. (3°) du Titre 1 du présent règlement (cf. dispositions générales).

**ARTICLE Uc 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

**Sont interdites :**

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les bâtiments à usage agricole ou industriel,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception des cas visés à l'article Uc 2,
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures, ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les éoliennes implantées dans les périmètres de protection des monuments historiques,
- l'implantation de pylônes de tout type.

Au sein du secteur d'intérêt patrimonial et paysager du Plessis, identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

- toute construction, à l'exception des cas visés à l'article Uc 2 suivant applicables à ce secteur d'intérêt patrimonial et paysager et sous réserve de respecter les dispositions précisées à l'article 7 du Titre 1.

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

### Sont admis sous conditions particulières :

En dehors du secteur d'intérêt patrimonial et paysager, identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

▪ la construction principale destinée à l'habitation ou d'activités compatibles avec l'habitat (commerces, bureaux), à condition de respecter :

- un recul de 50 m par rapport aux bâtiments d'une exploitation agricole (viticole) les plus proches,
- les conditions d'implantation énoncées à l'article Uc 6.

Sur l'ensemble de la zone Uc, y compris au sein du secteur d'intérêt patrimonial et paysager du Plessis, identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

▪ le changement de destination de tout bâtiment présentant un intérêt patrimonial ou architectural en vue de créer une construction principale pour l'habitation ou une activité compatible avec l'habitat :

. si le bâtiment ne présente pas d'intérêt patrimonial ou architectural, le changement de destination n'est admis qu'à condition de respecter les dispositions énoncées l'article Uc 6.

▪ l'extension des constructions principales et la création d'annexes aux constructions principales, à condition qu'elle soit réalisée en harmonie avec les constructions existantes et leur environnement,

▪ l'aménagement, l'extension de bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants, avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement.

▪ les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :

- . ils soient justifiés par la réalisation des constructions ou aménagements admis dans la zone, et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
- . ou qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général ;

▪ en dehors du périmètre de protection des monuments historiques, les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

▪ Tout projet de démolition est soumis à permis de démolir.

▪ Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE Uc 3 ACCÈS ET VOIRIE**

### **3.1 Accès**

Toute demande d'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie sur laquelle ils débouchent.

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.

Les accès directs sur la route départementale 748 sont interdits.

### **3.2 Voirie**

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles en impasse destinées à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **3.3 Cheminements piétonniers et/ou cyclables**

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, doivent être conservés.

**ARTICLE Uc 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable, selon les dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

Ce réseau public d'adduction en eau potable doit être totalement et physiquement séparé d'un éventuel réseau qui serait alimenté par un puits privé si le cas se présente.

**4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci dessert les unités foncières concernées.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les constructions doivent être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif, conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et devant être de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau à réaliser dans l'avenir.

Dès lors qu'une construction initialement assainie par un dispositif d'assainissement autonome doit se raccorder au réseau d'assainissement collectif, les installations d'assainissement non collectif doivent être mises hors circuit.

**4.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositions prévues à l'article 13 de la zone devront être respectées pour limiter les volumes de rejets d'eau pluviale dans le réseau collecteur public (cf. article Ah 13).

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes et la réglementation en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Toute interconnexion entre le réseau d'eau pluviale et celui de distribution d'eau potable destinée à la consommation humaine est interdite.

Les eaux pluviales doivent être collectées et ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### 4.4 Eaux de piscines

L'évacuation des eaux de vidange de piscines doit se faire dans le réseau des eaux pluviales, après au moins quatre à cinq jours sans traitement.

#### 4.5 Electricité - téléphone

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

### ARTICLE Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Au titre de l'article R 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures de lotissement, ainsi qu'à toute construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

#### 6.1 Dispositions générales

Les constructions et installations doivent être édifiées :

##### Par rapport aux voies départementales

- à au moins 15 m de la limite d'emprise de la route départementale (RD 748),

##### Par rapport aux autres voies et emprises publiques

- à au moins 3 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.

Le recul exigé par rapport aux voies ne s'applique pas au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve que les extensions ne réduisent pas davantage la distance que respecte la construction existante par rapport à la voie concernée.

L'abri de jardin doit être réalisé à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique desservant ladite construction.

#### 6.2 Dispositions complémentaires, en dehors du secteur d'intérêt patrimonial et paysager du Plessis

Les constructions principales nouvelles (ainsi que le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination) doivent être intégralement implantées entre 3 et 20 mètres de la limite d'emprise de la voie existante (à la date d'approbation du PLU le 12/11/2019) assurant la desserte routière principale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'oppose pas aux possibilités d'extension des constructions principales existantes devant se réaliser au-delà de cette limite, y compris de celles situées en dehors de la bande des 20 m ou à cheval sur cette limite.



### 6.3 Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de constructions nécessaires aux infrastructures routières ou au fonctionnement du service public, l'implantation de ces constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté quelle que soit la hauteur du mât (mât et pale compris). Cette hauteur est à considérer par rapport au terrain naturel.

## ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 3 m ou peuvent être implantées sur une seule limite séparative.

Toutefois, cette marge peut être réduite jusqu'à 2 mètres pour des constructions ou parties de construction dont la hauteur, dans la bande comprise entre 2 mètres et 3 mètres, n'excède pas 4 mètres.

Les éoliennes sur pied dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres doivent être implantées en respectant une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris). Cette hauteur est à considérer par rapport au terrain naturel.

### 7.2. Règles alternatives

La disposition au 7.1. ne s'applique dans le cadre de la reconstruction à l'identique, de la réfection, du changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment existant déjà implanté dans la marge de recul à condition de ne pas réduire la distance que respecte le bâtiment existant par rapport à cette limite.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 mètres. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine.

#### Exceptions :

Les constructions existantes déjà implantées en limite ou dans la marge de recul, peuvent faire l'objet de travaux de réfection, reconstruction ou extension et pourront conserver leur implantation originelle aux conditions suivantes :

- que les constructions concernées soient à usage d'habitation ou d'annexes directement liées à l'habitation
- que les murs de la construction originelle soient encore élevés,
- que les travaux tendent à respecter le gabarit des bâtiments d'origine (volumétrie, hauteur...).

- En cas d'absence de traces documentaires détaillant le gabarit de la construction (photos...), la hauteur de celle-ci, au faîtage, ne devra pas être supérieure à 10 mètres.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

**ARTICLE Uc 8           IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Non réglementé

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

Dans le cas d'une réfection, reconstruction, d'une construction ancienne, l'emprise originelle pourra être respectée.

**9.1    En zone Uc, en dehors du secteur d'intérêt patrimonial et paysager du Plessis**

Non réglementé

**9.2    En zone Uc, au sein du secteur d'intérêt patrimonial, et paysager du Plessis**

- L'extension ou le cumul d'extensions des constructions principales existantes, réalisée à compter de l'approbation du P.L.U. approuvé le 12/11/2019, ne peut excéder une emprise au sol (cumulée) de 30 m<sup>2</sup>.
- Le cumul de création et d'extension d'annexes réalisées à compter de l'approbation du P.L.U. approuvé le 12/11/2019, ne peut pas excéder une emprise au sol totale de 40 m<sup>2</sup>.

**9.3** Aucune règle n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif.

**ARTICLE Uc 10        HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 Dispositions générales**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel :

- jusqu'au faîtage pour des constructions à toitures traditionnelles (à pentes), (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues),
- jusqu'au sommet de l'acrotère pour des parties de constructions traitées en toitures terrasses.

## 10.2 Hauteur maximale

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur absolue fixée à :

- . 9 mètres au faîtage pour des toitures traditionnelles (à pentes),
- . 4 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

En zone Uc, au sein du secteur d'intérêt patrimonial identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la hauteur des extensions devra respecter la hauteur du bâti traditionnel qui lui est directement rattaché et ne pourra y être supérieure.

Sur l'ensemble de la zone Uc, la hauteur maximale des annexes des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder, en limite séparative :

<b>ZONE Uc</b>	<b>Cas de l'annexe implantée en limite séparative</b>
	<b>Hauteur maximale mesurée à la limite séparative</b>
	<b>3,5 m</b>

A l'exception des abris de jardin, une hauteur supérieure sera possible pour une construction annexe venant s'accoler à une construction de hauteur\* supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

- . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
- . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.

La hauteur maximale des abris télescopiques de piscine est limitée à 1,20 mètre.

La hauteur maximale des éoliennes sur pied (mât et nacelle compris) est limitée à 12 mètres.

## 10.3 Cas particuliers

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif.

**ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS :  
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES**

**11.1 Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume et son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

**11.2 Protection et conditions de valorisation des éléments de patrimoine bâti inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les éléments de détails architecturaux constitutifs du caractère patrimonial des bâtiments inventoriés (en particulier les corniches, encadrements de baies, bandeaux, linteaux de portes, cheminées et souches de cheminées, ...), doivent être conservés et entretenus et ne doivent pas être dégradés ou simplifiés.

**11.3 Dispositions spécifiques**

**Les dispositions spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et équipements d'intérêt collectif.**

11.3.1 Traitement des façades des constructions à usage d'habitation

Les façades en schiste doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teintes respectant le nuancier du Maine-et-Loire

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit.

Sont notamment interdits :

- Les bardages métalliques ou fibres ciment, les bardages plastifiés,
- les parements en pierre éclatée posés en opus.

- Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non),
- les papiers goudronnés,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,...).

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

En zone Uc, en dehors du secteur d'intérêt patrimonial du Plessis ou pour les bâtiments, identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

Les bardages bois pourront être autorisés sur toutes les façades, à condition de présenter les garanties de traitement et/ou de parement, lasure ou peinture pérenne dans les teintes traditionnelles de 'ravalement' : ton pierre, sable, gris clair à gris schiste.

Les bardages bois non teinté ou naturel ne sont pas autorisés.

En zone Uc, au sein du secteur d'intérêt patrimonial du Plessis ou pour les bâtiments, identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

le bardage en bois ou en matériaux ayant un aspect bois est autorisé, à condition, qu'il soit teinté selon le nuancier des façades du Maine-et-Loire.

### 11.3.2 Traitement des toitures des constructions à usage d'habitation

- La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

- Le matériau de couverture, pour les constructions est l'ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle, à l'exception des vérandas, des abris de piscines et des serres de jardins qui peuvent présenter un aspect de toiture différent.

Les liaisons en zinc de couleur noir sont autorisées entre deux toitures.

Les couvertures en zinc sont autorisées pour les lucarnes.

- Les pentes des versants principaux doivent être supérieures à 37° et inférieures à 45 ° pour les constructions à usage d'habitation, sauf cas spécifiques suivants.

Cet angle peut être inférieur pour les annexes, les appentis et vérandas.

En dehors du secteur d'intérêt patrimonial ou pour les bâtiments, identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

- peuvent être autorisées les toitures en terrasse, soit sur une partie seulement de la construction, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment\* concerné ;

\* Pour l'appréciation de cette règle, on entend par bâtiment toute construction en élévation, à l'exception des piscines, terrasses et abris de jardin.

- Des exceptions à ces règles relatives aux toitures peuvent être envisagées pour les constructions à usage commercial ou de service public, sous réserve d'une bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.

En zone Uc, au sein des secteurs d'intérêt patrimonial ou pour les bâtiments, identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

- Les toitures qui ne s'apparentent pas au style traditionnel régional, tant par la forme que par la teinte, sont interdites. La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits existants dans ces secteurs à valeur patrimoniale et en conformité avec les règles de l'art des matériaux utilisés.
- Le matériau de couverture, pour les constructions identifiées pour leur valeur patrimoniale est **l'ardoise** naturelle, à l'exception des vérandas, des abris de piscines et des serres de jardins qui peuvent présenter un aspect de toiture différent.
- La modification de toute toiture ou couverture des constructions existantes devra se faire dans le respect de l'aspect initial de celles-ci.

#### **11.4 Installations techniques, capteurs solaires**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

*Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques), panneaux, ardoises solaires :*

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 proche de celle de l'ardoise, 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.

#### **11.5 Les abris de jardins**

Sont interdits les abris en tôle ou en fibro-ciment.

L'emploi du bois est autorisé dans son aspect naturel (non teinté) ou en étant teinté ou peint de couleur choisie dans le nuancier du Maine-et-Loire.

La couverture est en ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle.

## **11.6 Eléments d'intérêt patrimonial paysager**

Les éléments de patrimoine, identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Les murs et murets en schiste existants doivent être conservés et restaurés dans leur ensemble (cf. règlement graphique : éléments de paysage inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), de telle sorte que leur façade visible côté rue, soit en schiste naturel.

Les murs et murets de schiste ayant dû être détruits doivent être reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils font office de clôtures dans le respect des règles de hauteur énoncée au 11.6.2.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces murets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, passage de réseaux, création d'accès, réalisation d'une extension de construction ou d'une annexe).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

## **11.8 Les clôtures**

### 11.8.1 Dispositions générales

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée, précisée ci-après.

Les clôtures doivent être constituées en respectant les dispositions suivantes.

## 11.8.2 Types de clôtures autorisés

Types de clôtures autorisés en limite d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique	Hauteur maximale de la clôture <sup>(3)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit un mur <sup>(1)</sup> plein, doublé ou non d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup> ;</li> <li>○ soit d'un mur <sup>(2)</sup> surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, grillage, lisses, baraudages) ;</li> <li>○ soit d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup> plantée côté espace privatif.</li> </ul>	Hauteur maximale de la clôture : <b>1,5 mètre</b> hauteur pouvant être portée à <b>2 mètres pour un mur en schiste</b>
Types de clôtures autorisés en limite séparative	Hauteur maximale de la clôture <sup>(3)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit d'un mur <sup>(1)</sup> plein, doublé ou non d'une haie mixte d'essences locales <sup>(1)</sup> ;</li> <li>○ soit d'un mur <sup>(1)</sup> surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, grillage, lisses, baraudages) ;</li> <li>○ soit d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup> ;</li> </ul>	Hauteur maximale de la clôture : <b>2 mètres</b>
Cas particulier : type de clôture autorisé en limite séparative correspondant à la limite avec une zone agricole ou naturelle (A, Av, N...)	Hauteur maximale de la clôture <sup>(3)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ grillage doublé d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup></li> </ul>	<b>2 mètres</b>

<sup>(1)</sup> murs :

Lorsque le mur n'est pas en schiste, il doit être enduit des deux côtés.

Lorsque le mur n'est en schiste que d'un seul côté, il doit être enduit de l'autre côté.

<sup>(2)</sup> Essences végétales en clôtures :

Les haies mono variétales (de type thuyas, lauriers...) sont interdites.

<sup>(3)</sup> Dans le cas de murs existants, de hauteurs différentes à la règle générale, la hauteur initiale pourra être conservée, tout ajout ou prolongement pourra conserver cette hauteur.

Sont interdits :

- Les clôtures constituées de haies mono variétales (de type thuyas, lauriers...),
- Les plaques d'amiante-ciment ou de béton,
- Les brises-vues de type bâches, brande, etc.,
- Les films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être enduits (parpaings bruts...).



## ARTICLE Uc 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Dispositions générales

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation (personnel, visiteurs et du trafic journalier...).

Les places de stationnement doivent être réalisées, en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. Ces places de stationnement peuvent être satisfaites par des aires de stationnement mutualisées.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### 12.2 Obligations imposées en matière de stationnement automobile

Afin d'assurer en dehors du domaine public, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- 1) **Pour les constructions à usage d'habitation**, 2 places par logement  
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat:  
1 place par logement.
- 2) **Autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation**

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

### **12.3 Obligations imposées en matière de stationnement des vélos**

Tout projet prévoyant :

- 1° un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
  - 2° ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés,
- doit s'accompagner des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, devant être adaptées au dimensionnement du projet et à la destination de la construction.

**ARTICLE Uc 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS****13.1 Espaces libres et traitement paysager**

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

**13.2 Espaces non imperméabilisés**

Toute unité foncière doit conserver au moins 40 % d'espaces non imperméabilisés par rapport à la superficie de l'unité foncière.

Des dérogations peuvent être admises si le projet de construction, impliquant un dépassement de ce taux imperméabilisation sur l'unité foncière, est compensée *a minima* par la mise en place de dispositif de récupération des eaux pluviales de toitures.

**13.3 Espaces boisés**

Espace boisé, haie, parcs et jardins ou espaces verts préservés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Les espaces identifiés au règlement graphique, en tant qu'espaces boisés ou espaces participant à des continuités écologiques, doivent être préservés.

Les plantations existantes inventoriées peuvent être supprimées pour les raisons suivantes :

- l'état sanitaire des arbres,
- la sécurité,
- la création et l'entretien d'accès,
- la création de cheminements "doux" (piétons / cyclables),
- le passage de réseaux.

Tous travaux, non soumis à un régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, un espace boisé identifié par le présent PLU en application des articles L. 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme.

La suppression de plantations existantes ainsi inventoriées, devra être compensée sur le terrain d'assiette ou à défaut sur le territoire communal, de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer <b>dans un environnement proche</b> du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales

**ARTICLE Uc 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Uc 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uec

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère de la zone

La zone Uec est destinée aux constructions et aux équipements à vocation collective ou de service public.

Elle correspond à des secteurs urbains, destinés aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

#### ARTICLE Uec 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

**Sont interdits** toutes constructions ou modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que :

- Les constructions et installations d'intérêt collectif, ainsi que les aménagements qui en sont liés et nécessaire,
- Les cas visés à l'article Uec 2.

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

**Sont admis sous conditions particulières :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient strictement liées et nécessaires aux constructions et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public autorisés dans la zone,
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances ;
- le logement de fonction pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire afin assurer le gardiennage des équipements.

- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou profondeur de moins de deux mètres, de même que ceux dépassant ces seuils s'ils sont en rapport direct avec les travaux de voirie, de construction ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'un traitement paysager.

## **ARTICLE Uec 3 ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères,...

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration et du trafic de la voie sur laquelle ils débouchent.

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.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain, de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

### **3.2 Voirie**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

### **3.3 Cheminements piétonniers et/ou cyclables**

Tout projet doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et/ou cyclables.

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, doivent être conservés.

## **ARTICLE Uec 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Ce réseau public d'adduction en eau potable doit être totalement et physiquement séparé d'un éventuel réseau qui serait alimenté par un puits privé si le cas se présente.

### **4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux non domestiques dans ce réseau peut être autorisé, sous certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, après avis favorable des services compétents et conformément à la législation.

### **4.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

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

Les eaux pluviales doivent être collectées et ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes et la réglementation en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Toute interconnexion entre le réseau d'eau pluviale et celui de distribution d'eau potable destinée à la consommation humaine est interdite.

### **4.4 Autres réseaux**

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements doivent l'être également.

**ARTICLE Uec 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dispositions générales**

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à au moins 3 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE Uec 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Disposition générale**

Les constructions doivent réserver par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, cette marge peut être réduite jusqu'à 2 mètres pour des constructions ou parties de construction dont la hauteur, dans la bande comprise entre 2 mètres et 3 mètres, n'excède pas 4 mètres.

Dans l'ensemble de la zone Uec, les éoliennes sur pied dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres doivent être implantées en respectant une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Cette hauteur est à considérer par rapport au terrain naturel.

**7.2. Règles alternatives**

La disposition au 7.1. ne s'applique pas dans le cadre de la reconstruction à l'identique ou de l'extension existante d'un bâtiment déjà implanté dans la marge de recul à condition de ne pas réduire la distance que respecte le bâtiment existant par rapport à cette limite.

La construction de bâtiments annexes est autorisée sur la limite séparative, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- il doit être accolé à un bâtiment voisin existant, déjà implanté sur la limite séparative
- la hauteur n'excède pas la hauteur du bâtiment riverain existant
- la longueur n'excède pas la longueur du bâtiment riverain existant.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 mètres. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine.

Exceptions :

Les constructions existantes déjà implantées en limite ou dans la marge de recul, peuvent faire l'objet de travaux de réfection, reconstruction ou extension et pourront conserver leur implantation originelle aux conditions cumulatives suivantes :

- que les constructions concernées soient à usage d'habitation ou d'annexes directement liées à l'habitation
- que les murs de la construction originelle soient encore élevés,
- que les travaux tendent à respecter le gabarit des bâtiments d'origine (volumétrie, hauteur...).
- En cas d'absence de traces documentaires détaillant le gabarit de la construction (photos...), la hauteur de celle-ci, au faîtage, ne devra pas être supérieure à 10 mètres.

**ARTICLE Uec 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Non réglementé

**ARTICLE Uec 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE Uec 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE Uec 11 ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume et son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

**11.2 Traitement des façades des constructions**

Les façades en schiste doivent être conservées et restaurées à l'identique.



Les enduits et revêtements de façade doivent être de teintes respectant le nuancier du Maine-et-Loire.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit.

Les bardage bois pourront être autorisés sur toutes les façades, à condition de présenter les garanties de traitement et/ou de parement, lasure ou peinture pérenne dans les teintes traditionnelles de 'ravalement' : ton pierre, sable, gris clair à gris schiste.

Les bardages bois non teinté ou naturel ne sont pas autorisés.

Sont notamment interdits :

- Les bardages fibres ciment, les bardages plastifiés,
- les parements en pierre éclatée posés en opus.
- Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non),
- les papiers goudronnés,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,...).

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

### **11.3 Installations techniques**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, qui seraient perceptibles depuis la voie publique, doivent être enterrées.

Les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### **11.4 Les annexes (abris de jardins, garage, préau, appentis...)**

Sont interdits les annexes en tôle ou en fibrociment.

L'emploi du bois est autorisé dans son aspect naturel (non teinté) ou en étant teinté ou peint de couleur choisie dans le nuancier du Maine-et-Loire.

La couverture est :

- soit en ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle, sauf pour les vérandas ;
- soit en toiture-terrasse.

### **11.5 Les clôtures**

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

### **11.6. Eléments d'intérêt patrimonial paysager**

Les éléments de patrimoine, identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Les murs et murets en schiste existants doivent être conservés et restaurés dans leur ensemble (cf. règlement graphique : éléments de paysage inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), de telle sorte que leur façade visible côté rue, soit en schiste naturel.

Les murs et murets de schiste ayant dû être détruits doivent être reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils font office de clôtures.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces murets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, passage de réseaux, création d'accès, réalisation d'une extension de construction ou d'une annexe).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Uec 12 STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation (personnel, visiteurs et du trafic journalier...).

Les places de stationnement doivent être réalisées, en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. Ces places de stationnement peuvent être satisfaites par des aires de stationnement mutualisées.

## **ARTICLE Uec 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Plantations**

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige en nombre au moins équivalent.

### **13.2 Espaces non imperméabilisés**

Toute unité foncière doit conserver au moins 20 % d'espaces non imperméabilisés par rapport à la superficie de l'unité foncière.

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

Non réglementé

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

Toute opération doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

## CHAPITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère de la zone

La zone Ut correspond aux zones urbaines accueillant ou pouvant accueillir des activités touristiques.

#### ARTICLE Ut 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception de celles strictement liées aux activités touristiques mentionnées à l'article Ut 2.

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

##### Sont admis sous conditions particulières :

- Les activités et équipements sportifs, culturels, touristiques et de loisirs ainsi que les constructions nécessaires à l'hébergement sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie inférieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou profondeur de moins de deux mètres, de même que ceux dépassant ces seuils s'ils sont en rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'un traitement paysager.
- Un seul logement de gardien sur l'ensemble de la zone Ut, dans le respect des caractéristiques architecturales des bâtiments avoisinants, afin qu'il s'intègre au mieux dans son environnement paysager et bâti.
- ▪ Les éoliennes sur pied dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).

**ARTICLE Ut 3            ACCES ET VOIRIE**

**3.1 Accès**

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères,...

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration et du trafic de la voie sur laquelle ils débouchent.

**3.2 Voirie**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

**ARTICLE Ut 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable, selon les dispositions du règlement en vigueur.

Ce réseau public d'adduction en eau potable doit être totalement et physiquement séparé d'un éventuel réseau qui serait alimenté par un puits privé si le cas se présente.

**4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

**4.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes et la réglementation en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Toute interconnexion entre le réseau d'eau pluviale et celui de distribution d'eau potable destinée à la consommation humaine est interdite.

#### **4.4 Eaux de piscines**

L'évacuation des eaux de vidange de piscines doit se faire dans le réseau des eaux pluviales après au moins quatre à cinq jours sans traitement.

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

#### **6.1 Dispositions générales**

L'implantation des constructions doit se faire à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **6.2 Implantations autres**

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté quelle que soit la hauteur du mât (mât et pale compris).

Cette hauteur est à considérer par rapport au terrain naturel. Les équipements techniques liés aux éoliennes sont soumis aux marges de recul prévues pour les constructions.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les éoliennes sur pied dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres doivent être implantées en respectant une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

Cette hauteur est à considérer par rapport au terrain naturel.

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

Non réglementé

**ARTICLE Ut 9      EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

**ARTICLE Ut 10      HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 Définition de la hauteur**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant (moyenne des points altimétriques le plus haut et le plus bas) jusqu'au faîtage, pris dans l'axe de la façade principale.

Ne sont pas pris en compte dans la hauteur les cheminées, lucarnes ou divers éléments annexes à la construction.

**10.2 Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder : 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des éoliennes sur pied (mât et nacelle compris) est limitée à 12 mètres.

La hauteur pour les constructions en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt public n'est pas réglementée.

**ARTICLE Ut 11      ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

**11.1 Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume et son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

**11.2 Protection et conditions de valorisation des éléments de patrimoine bâti** inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les éléments de détails architecturaux constitutifs du caractère patrimonial des bâtiments inventoriés (en particulier les corniches, encadrements de baies, bandeaux, linteaux de portes, cheminées et souches de cheminées, ...), doivent être conservés et entretenus et ne doivent pas être dégradés ou simplifiés.

### **11.3 Les façades**

L'ensemble des façades, y compris celles des annexes accolées, doivent faire l'objet d'un traitement respectueux du caractère bâti identitaire environnant.

L'emploi du schiste doit être privilégié dans le traitement des façades.

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teintes respectant le nuancier du Maine-et-Loire.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit.

Sont notamment interdits :

- Les bardages métalliques ou fibres ciment, les bardages plastifiés,
- les parements en pierre éclatée posés en opus.
- Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non),
- les papiers goudronnés,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,...).

La réalisation de vérandas peut être refusée si par leur situation, leur volume ou leur aspect, elles sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux environnants.

### **11.4 Les toitures et couvertures**

La pente des versants principaux des constructions nouvelles doit être comprise entre 37 % et 45%.

Cet angle peut toutefois être inférieur pour les annexes, les appentis et vérandas.

La couverture doit être constituée avec des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. Le matériau de couverture, pour les constructions est l'ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle.

Le matériau de couverture pour les constructions anciennes de caractère et leurs annexes est l'ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle.



## **11.5 Installations techniques, les capteurs solaires**

### *Installations techniques*

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

### *Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques), panneaux, ardoises solaires :*

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 proche de celle de l'ardoise, 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.

## **11.6. Eléments d'intérêt patrimonial paysager**

Les éléments de patrimoine, identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Les murs et murets en schiste existants doivent être conservés et restaurés dans leur ensemble (cf. règlement graphique : éléments de paysage inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), de telle sorte que leur façade visible côté rue, soit en schiste naturel.

Les murs et murets de schiste ayant dû être détruits doivent être reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils font office de clôtures dans le respect des règles de hauteur énoncée au 11.7.2.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces murets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, passage de réseaux, création d'accès, réalisation d'une extension de construction ou d'une annexe).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

## **11.7 Les clôtures**

### 11.7.1 Dispositions générales

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

### 11.7.2 Types de clôtures autorisés

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Les clôtures doivent être constituées de :

- grillages accompagnés d'une haie vive constituée de végétaux locaux ou de plantes grimpantes, ou
- muret de schiste.

Dans le cas de murs existants, de hauteurs différentes à la règle générale, la hauteur initiale pourra être conservée, tout ajout ou prolongement pourra conserver cette hauteur.

## **ARTICLE Ut 12 STATIONNEMENT**

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

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

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

## **ARTICLE Ut 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Plantations, espaces libres et traitement paysager**

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige en nombre au moins équivalent.

Tout terrain recevant une construction doit être planté, et il doit être réalisé des espaces verts pour au moins 30 % de la superficie du terrain. Les nouvelles plantations doivent être d'essences feuillues variées.

Les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

### 13.2 Espaces non imperméabilisés

Le secteur Ut doit conserver au moins 50 % d'espaces non imperméabilisés par rapport à la superficie de l'unité foncière.

### 13.3 Espace boisé, haie, parcs, espaces verts préservés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme

a) Les espaces identifiés au règlement graphique, en tant qu'espaces boisés, haies d'intérêt paysager et/ou espaces participant à des continuités écologiques en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés, sauf dans un des cas suivants.

Les plantations existantes inventoriées peuvent être supprimées pour les raisons suivantes :

- l'état sanitaire des arbres,
- la sécurité,
- la création et l'entretien d'accès,
- la création de cheminements "doux" (piétons / cyclables),
- le passage de réseaux.

Tous travaux, non soumis à un régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, un espace boisé identifié par le présent PLU en application des articles L. 151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, sauf dans les cas précisés au b) ci-après.

La suppression de plantations existantes ainsi inventoriées, devra être compensée sur le terrain d'assiette ou à défaut sur le territoire communal, de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes (voir ci-dessous) à opérer <b>dans un environnement proche</b> du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales

b) En revanche, les coupes ou abattages de quelques arbres au sein d'un espace boisé de plus d'un hectare ne sont pas soumis à déclaration préalable, dès lors que ces travaux permettent d'améliorer la qualité du boisement et son rôle dans le paysage, d'assurer la mise en valeur des autres sujets et favoriser un développement plus harmonieux de l'ensemble boisé ou qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un plan de gestion de l'espace naturel concerné.

c) En limite de boisements, haies ou arbres à préserver au titre de l'article L.113-1 ou des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, tout projet de construction devra maintenir un recul minimal de ces éléments à préserver (ne pouvant être inférieur à 5 m), de manière à ne pas en compromettre le maintien dans le temps et de manière à éviter qu'ils ne portent préjudice à la construction. Ce recul devra être apprécié au regard de la qualité et valeur de la construction et au regard de la qualité des essences végétales.

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

Non réglementé

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

Toute opération doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère de la zone

La zone Uy correspond aux zones urbaines accueillant les activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

La zone Uy comprend deux secteurs :

- La zone d'activités de Lanserre, classée en secteur UyL,
- Le site du Pré de la Noue, classé en secteur Uyp.

##### LES ZONES DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores définie à partir de la RD 748, reportée sur le plan relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (annexes : pièce 11 du PLU), les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique des façades contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'article R.571-43 du code de l'environnement.

##### ARTICLE Uy 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article 2.

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

###### Sont admis sous conditions particulières :

###### Dans les secteurs UyL de Lanserre et Uyp du Pré de la Noue :

- Les travaux de mise aux normes, l'amélioration et l'extension des constructions existantes, ainsi que la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par un sinistre ;
- Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement et la destination de la zone ;
- Les éoliennes sur pied d'une hauteur n'excédant pas 12 mètres.

###### Dans le secteur UyL de Lanserre :

- Les équipements publics d'infrastructure (château d'eau, station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, etc.).

- Les équipements publics d'infrastructure routière, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol destinés à ces équipements publics d'infrastructure routière
- Les établissements industriels, artisanaux et commerciaux, les locaux à usage de bureaux et profession libérale, les services, les dépôts et entrepôts, et les constructions et installations assimilées (silos, coopératives agricoles, etc.).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Dans le secteur Uyp du Pré de la Noue :

- Les établissements artisanaux, les locaux à usage de bureaux et profession libérale, les services, les dépôts et entrepôts, et les constructions et installations assimilées (silos, etc.).

**ARTICLE Uy 3 ACCES ET VOIRIE**

**3.1 Accès**

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères,...

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

**3.2 Voirie**

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante, de manière à n'occasionner aucune gêne à la circulation sur les voies ouvertes à la circulation générale et les voies de desserte.

**ARTICLE Uy 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Ce réseau public d'adduction en eau potable doit être totalement et physiquement séparé d'un éventuel réseau qui serait alimenté par un puits privé si le cas se présente.

**4.2 Eaux usées**

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire lorsque le terrain est desservi au sens de l'article L 33 du Code de la Santé Publique.

Exceptionnellement, en cas d'absence d'un réseau public, les constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif individuel adapté au terrain, techniquement réalisable et conçu de manière à pouvoir se raccorder au réseau public à réaliser dans l'avenir.

Lorsqu'une construction initialement assainie par un dispositif d'assainissement autonome doit se raccorder au réseau d'assainissement collectif, les installations d'assainissement non collectif doivent être mises hors circuit.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

**4.3 Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs.

En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau pluvial, autre que les eaux de pluie, est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

#### 4.4 Autres réseaux

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements doivent l'être également.

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

Toute construction doit être implantée à :

- . 15 mètres de l'alignement de la RD 748,
- . 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies.

Toutefois, des implantations peuvent être admises dans cette marge lorsque la construction est de faible importance, telle que kiosque de gardien, transformateur, hall d'accueil, etc. Il ne doit s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voie.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

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

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 3 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, à condition de prendre des dispositions constructives pour assurer la sécurité des activités et des installations.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité.



**ARTICLE Uy 9      EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la surface de l'unité foncière, sous réserve que les parcs de stationnement soient prévus.

En cas d'absence de ces parcs, un pourcentage plus faible d'emprise au sol pourra être imposé.

**ARTICLE Uy 10     HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Toute construction nouvelle ne peut pas dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à :

- . 12 mètres au faîtage ou 9 m au sommet de l'acrotère en secteur Uyp.
- . 12 mètres au faîtage ou 12 m au sommet de l'acrotère en secteur UyL.

En façade de la RD 748, la hauteur de toute construction nouvelle doit s'aligner sur les hauteurs des constructions existantes.

La hauteur maximale des éoliennes sur pied est limitée à 12 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux cheminées et autres éléments annexes à la construction.

**ARTICLE Uy 11     ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

**11.1      Dispositions générales**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages urbains et naturels environnants.

**11.2      Les façades**

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

**11.3      Les clôtures**

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Les clôtures peuvent être constituées de grillages accompagnés d'une haie vive constituée de végétaux locaux.

Les clôtures constituées de plaques ciment, fibrociment et béton moulé sont interdites.

**ARTICLE Uy 12            STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des activités doit être réalisé en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et dimensionné en tenant notamment compte de la nature, de la destination et de la localisation du projet, des prévisions de fréquentation (personnel, visiteurs et du trafic journalier...), de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

**ARTICLE Uy 13            ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les arbres de haute tige existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige en nombre au moins équivalent.

Tout terrain recevant une construction doit être planté, et il doit être réalisé des espaces verts pour au moins 10% de la superficie du terrain. Les nouvelles plantations doivent être d'essences feuillues variées.

Les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE III

**LES ZONES A URBANISER**

---

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère de la zone

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et de manière secondaire d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Ces secteurs ont pour vocation à être aménagés dans le cadre de projets assurant la cohérence d'ensemble de leur aménagement. Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur 1AU sont définies dans le présent règlement et dans les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) avec lesquelles les projets d'aménagement et les constructions pouvant y être admises doivent être compatibles.

##### La zone 1AU comprend ainsi trois secteurs :

- **le secteur 1AU<sup>OAP1</sup>**, localisé à proximité de Chambretault (centre-bourg), destiné à un programme d'aménagement à mixité urbaine (habitat, commerces et services) et sociale, dans les conditions précisées par l'orientation d'aménagement et de programmation n° 1 (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) ;
- **le secteur 1AU<sup>OAP4</sup>**, correspondant à la zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) de la Naubert ;
- **le secteur 1AU<sup>OAP5</sup>**, situé en extension nord de la Z.A.C. de la Naubert.

##### LES SECTEURS 1AU CONCERNES PAR DES ZONES HUMIDES

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. règlement graphique) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. Layon Aubance Louets.

Les dispositions précisées à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement du P.L.U. (cf. titre 1) s'appliquent.

## **ARTICLE 1AU 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception des cas visés à l'article 1AU 2,
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'implantation de pylônes de tout type.

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

### **Sont admis sous conditions particulières :**

#### Sur l'ensemble des secteurs 1AU :

- les constructions et installations à usage d'habitat et leurs annexes, à condition d'être réalisées dans le cadre d'une ou de plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble et selon les modalités d'aménagement précisées par les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ces secteurs :
- les constructions à usage d'activités de service et de bureaux à condition qu'elles restent secondaires et que la nature des activités n'induisse aucune nuisance susceptible de réduire le caractère résidentiel de la zone,
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient justifiés et soient rendus nécessaires par la réalisation de constructions et par les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis dans la zone ou qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations, ouvrages ou travaux d'intérêt général ;
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;

Dans le secteur 1AU<sup>OAP1</sup> :

- les constructions destinées aux activités commerciales et/ou de services sont admises à condition :
  - pour des activités commerciales, de présenter une surface de vente par cellule commerciale, inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
  - . de respecter les principes d'implantation (le long de la rue de Chambretault) définis par les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n° 3 – O.A.P. n°1.)

Dans le secteur 1AU<sup>n</sup><sup>OAP4</sup> :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une compatibilité avec les principes d'aménagement définis dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » du PLU.
- Une exception aux constructions à usage d'habitation sera donnée aux activités commerciales ou de services ne nécessitant pas de magasin de vente et/ou de locaux de stockage de marchandises, sous les conditions cumulatives suivantes :
  - . de rester secondaires par rapport aux constructions à usage d'habitation,
  - . d'être directement intégrées aux volumes de constructions destinées à l'habitation.
- Des préconisations urbanistiques, architecturales et paysagères particulières pourront compléter les règles du PLU dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Dans le secteur 1AU<sup>OAP5</sup> :

- Une exception aux constructions à usage d'habitation sera donnée aux activités commerciales ou de services ne nécessitant pas de magasin de vente et/ou de locaux de stockage de marchandises, sous les conditions cumulatives suivantes :
  - . de rester secondaires par rapport aux constructions à usage d'habitation,
  - . d'être directement intégrées aux volumes de constructions destinées à l'habitation.

## **ARTICLE 1AU 3 ACCÈS ET VOIRIE**

### **3.1 Accès**

Toute demande d'autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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

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.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain, de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

### **3.2 Voirie**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques adaptées aux usages et au trafic qu'elles sont amenées à supporter.

La largeur d'emprise de la chaussée à double sens de circulation desservant plusieurs constructions principales ou plusieurs logements doit être d'au moins 5 mètres.

Une largeur inférieure ou supérieure pourra être admise ou exigée sur tout ou partie de la voie créée, selon l'usage, la destination de la voie, l'intensité de trafic, l'environnement urbain (formes urbaines, type de quartier desservi...).

Les voies nouvelles publiques ou privées destinées à la circulation publique, réalisées en impasse, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et de manière à assurer le ramassage des ordures ménagères.

### **3.3 Cheminements piétonniers et/ou cyclables**

Tout projet doit intégrer une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et/ou cyclables.

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (sentiers piétonniers et itinéraires cyclables à préserver), doivent être conservés.

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

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable, selon les dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

### **4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement, les constructions doivent être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif, conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur et devant être de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau à réaliser dans l'avenir.

Lorsqu'une construction initialement assainie par un dispositif d'assainissement autonome doit se raccorder au réseau d'assainissement collectif, les installations d'assainissement non collectif doivent être mises hors circuit.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### **4.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les eaux pluviales doivent être collectées et ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

Des aménagements doivent être réalisés par le constructeur pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.



Les dispositions prévues à l'article 13 de la zone devront être respectées pour limiter les volumes de rejets d'eau pluviale dans le réseau collecteur public (cf. article 1AU 13).

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes et la réglementation en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Toute interconnexion entre le réseau d'eau pluviale et celui de distribution d'eau potable destinée à la consommation humaine est interdite.

#### **4.4 Eaux de piscines**

L'évacuation des eaux de vidange de piscines doit se faire dans le réseau des eaux pluviales après au moins quatre à cinq jours sans traitement.

#### **4.5 Autres réseaux**

Les tuyaux d'alimentation de gaz et les câbles d'alimentation en énergie électriques, destinés à la consommation privée aussi bien qu'à l'éclairage public, les réseaux de télécommunication et télédistribution doivent être dissimulés.

Les branchements électriques, de gaz, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques, mâtures ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

##### 4.5.2 Communications numériques

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis d'aménager doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

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

*Au titre de l'article R 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures de lotissement, ainsi qu'à toute construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

#### **Dans les secteurs 1AU<sup>OAP1</sup> et 1AU<sup>OAP5</sup> :**

Les constructions principales doivent être implantées en retrait minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Un recul minimal de 6 mètres est requis au devant des garages.

L'abri de jardin doit être réalisé à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique desservant ladite construction.

Toute construction doit néanmoins respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des cheminements piétonniers et/ou cyclables identifiés au règlement graphique (au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme).

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R 431-24.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté quelle que soit la hauteur du mât (mât et pale compris). Cette hauteur est à considérer par rapport au terrain naturel.

#### **Dans le secteur 1AU<sup>OAP4</sup>:**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et en retrait minimum de 6 mètres devant les garages.

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

*Au titre de l'article R 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures de lotissement, ainsi qu'à toute construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

#### **7.1. Dans les secteurs 1AU<sup>OAP1</sup> et 1AU<sup>OAP5</sup>**

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 3 m ou peuvent être implantées sur une seule limite séparative.

Toutefois, cette marge peut être réduite jusqu'à **2 mètres** pour des constructions ou parties de construction dont la hauteur, dans la bande comprise entre 2 mètres et 3 mètres, n'excède pas **4 mètres**.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 mètres. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine.

**7.2. Dans le secteur 1AUn<sup>OAP4</sup>:**

Les constructions, installations et aménagements doivent être implantés :

- . soit sur une limite séparative ;
- . soit en respectant un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à cette limite.

Toutefois, cette marge peut être réduite jusqu'à 2 mètres pour des constructions ou parties de construction dont la hauteur, dans la bande comprise entre 2 mètres et 3 mètres, n'excède pas 4 mètres.

**7.3. Dans tous les secteurs 1AU :**

Les éoliennes sur pied dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres doivent être implantées en respectant une marge d'isolement minimale par rapport aux limites séparatives au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).

**ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée mais peut être limitée en fonction des dispositions précisées à l'article 1AU 13.

Aucune règle n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 Dispositions générales**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel :

- jusqu'au faîtage pour des constructions à toitures traditionnelles (à pentes),
- jusqu'au sommet de l'acrotère pour des constructions à toitures terrasses.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux parties des bâtiments de dimensions réduites (cheminées, pignons, lucarnes, etc.) reconnues comme indispensables,

## **10.2 Hauteur maximale**

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur absolue fixée à :

- . 12 mètres au faîtage pour des toitures traditionnelles (à pentes),
- . 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des abris télescopiques de piscine est limitée à 1,20 mètre.

La hauteur maximale des éoliennes sur pied (mât et nacelle compris) est limitée à 12 mètres.

L'ensemble des règles ci-dessus s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R 431-24 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES**

### **11.1 Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume et son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

### **11.2 Dispositions spécifiques**

**Les dispositions spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif.**

#### 11.2.1 Traitement des façades des constructions

Les façades en schiste doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teintes respectant le nuancier du Maine-et-Loire.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit.

Les bardages bois pourront être autorisés sur toutes les façades, à condition de présenter les garanties de traitement et/ou de parement, lasure ou peinture pérenne dans les teintes traditionnelles de 'ravalement' : ton pierre, sable, gris clair à gris schiste.

Les bardages bois non teinté ou naturel ne sont pas autorisés.

Sont notamment interdits :

- Les bardages métalliques ou fibres ciment, les bardages plastifiés,
- les parements en pierre éclatée posés en opus.
- Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non),
- les papiers goudronnés,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,...).

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

#### **Dans le secteur 1AUn<sup>OAP4</sup>,**

L'urbanisation plus dense de ce secteur permet d'autoriser, en complément des enduits de façade de teintes naturelles correspondant aux sables utilisés localement et traditionnellement, la pose de revêtements de type bardage composite teinté dans la masse tout en respectant les teintes du nuancier de Maine et Loire.

Les bardages bois pourront être autorisés sur toutes les façades, à condition de présenter les garanties de traitement et/ou de parement, lasure ou peinture pérenne dans les teintes traditionnelles de 'ravalement' : ton pierre, sable, gris clair à gris schiste. Ces bardages devront en outre être en cohérence avec les teintes des constructions riveraines.

Les bardages bois non teinté ou naturel ne sont pas autorisés.

#### **11.2.2 Traitement des toitures des constructions**

● La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

● Le matériau de couverture, pour les constructions est l'ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle, à l'exception des vérandas, des abris de piscines et des serres de jardins qui peuvent présenter un aspect de toiture différent.

Les liaisons en zinc de couleur noir sont autorisées entre deux toitures.

Les couvertures en zinc sont autorisées pour les lucarnes.

● Les pentes des versants principaux doivent être supérieures à 37° et inférieures à 45 ° pour les constructions à usage d'habitation, sauf cas spécifiques suivants.

Cet angle peut être inférieur pour les annexes, les appentis et vérandas.

Sont autorisées les toitures en terrasse :

- soit sur une partie seulement de la construction, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment\* concerné ;
- soit sur la totalité du bâtiment \* à condition d'être végétalisée sur au moins 70% de leur superficie ; dans ce cas la construction d'un étage ne sera autorisée que s'il est démontré qu'elle contribue à alléger le volume du bâtiment et qu'elle ne concerne pas plus de 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

\* Pour l'appréciation de cette règle, on entend par bâtiment toute construction en élévation, à l'exception des piscines, terrasses et abris de jardin.

### 11.3 Installations techniques, capteurs solaires

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, qui seraient perceptibles depuis la voie publique, doivent être enterrées.

Les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

*Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques), panneaux, ardoises solaires :*

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 proche de celle de l'ardoise, 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.

### 11.4 Les abris de jardins, garage, préau, appentis...

Sont interdits les annexes en tôle ou en fibrociment.

L'emploi du bois est autorisé dans son aspect naturel (non teinté) ou en étant teinté ou peint de couleur choisie dans le nuancier du Maine-et-Loire.

La couverture est :

- soit en ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle, sauf pour les vérandas ;
- soit en toiture-terrasse.

Dans le secteur 1AUn<sup>OAP4</sup>, les abris de jardins et toutes constructions annexes devront être implantés dans la zone constructible. Ils devront être **en continuité et** en harmonie avec le volume bâti principal.

### 11.5 Les clôtures

#### 11.5.1 Dispositions générales

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée, précisée ci-après.

Les clôtures doivent être constituées en respectant les dispositions suivantes.

Le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone ou au règlement du lotissement.

#### 11.5.2 Types de clôtures autorisés

<b>Types de clôtures autorisés en limite d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique</b>	<b>Hauteur maximale de la clôture</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit un mur <sup>(1)</sup> plein, doublé ou non d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup> ;</li> <li>○ soit un mur <sup>(2)</sup> surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, grillage, lisses, baraudages) ;</li> <li>○ soit un grillage doublé obligatoirement d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup> plantée côté espace privatif.</li> </ul>	Hauteur maximale de la clôture : <b>1,5 mètre</b>  hauteur pouvant être portée à <b>2 mètres pour un mur en schiste</b>
<b>Types de clôtures autorisés en limite séparative</b>	<b>Hauteur maximale de la clôture</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit un mur <sup>(1)</sup> plein, doublé ou non d'une haie mixte d'essences locales <sup>(1)</sup> ;</li> <li>○ soit un mur <sup>(1)</sup> surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, grillage, lisses, baraudages) ;</li> <li>○ soit un grillage doublé obligatoirement d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup> ;</li> </ul>	Hauteur maximale de la clôture : <b>2 mètres</b>
<b>Cas particulier : type de clôture autorisé en limite séparative correspondant à la limite avec une zone agricole ou naturelle (A, Av, N...)</b>	<b>Hauteur maximale de la clôture</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ grillage doublé d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup></li> </ul>	Hauteur maximale : <b>2 mètres</b>

<sup>(1)</sup> murs :

Lorsque le mur n'est pas en schiste, il doit être enduit des deux côtés.

Lorsque le mur n'est en schiste que d'un seul côté, il doit être enduit de l'autre côté.

<sup>(2)</sup> Essences végétales en clôtures :

Les haies mono variétales (de type thuyas, lauriers...) sont interdites.

<sup>(3)</sup> Le revêtement des clôtures opaques doit être de même nature ou présenter le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles elles se raccordent.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. La hauteur des portails et des poteaux de soutien est limitée à 2,50 m, sauf dans le cas de murs existants ou prolongés, dont la hauteur excède 2 mètres.

Sont interdits :

- Les clôtures constituées de haies mono variétales (de type thuyas, lauriers...),
- Les plaques d'amiante-ciment ou de béton,
- Les brises-vues de type bâches, brande, etc.,
- Les films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être enduits (parpaings bruts...).

### **11.6 Eléments d'intérêt patrimonial paysager**

Les éléments de patrimoine, identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Les murs et murets en schiste existants doivent être conservés et restaurés dans leur ensemble (cf. règlement graphique : éléments de paysage inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), de telle sorte que leur façade visible côté rue, soit en schiste naturel.

Les murs et murets de schiste ayant dû être détruits doivent être reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils font office de clôtures dans le respect des règles de hauteur énoncée au 11.5.2.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces murets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, passage de réseaux, création d'accès, réalisation d'une extension de construction ou d'une annexe).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

### **12.1 Dispositions générales**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation (personnel, visiteurs et du trafic journalier...).

Les places de stationnement doivent être réalisées, en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. Ces places de stationnement peuvent être satisfaites par des aires de stationnement mutualisées.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit :



- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **12.2 Obligations imposées en matière de stationnement automobile**

Il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une place par logement.

#### Pour les constructions ou parties de constructions destinées à des activités artisanales et commerciales ou de services

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

### **12.3 Obligations imposées en matière de stationnement des vélos**

Tout projet prévoyant :

- 1° un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
  - 2° ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés,
- doit s'accompagner des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, devant être adaptées au dimensionnement du projet et à la destination de la construction.

## **ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

### **13.1-Espaces libres et traitement paysager**

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

10% au moins de la superficie du terrain d'assiette visé par un permis d'aménager comprenant au moins 10 lots doivent être traités en espace vert planté ou en espace libre d'agrément.

Les surfaces imperméabilisées pour l'emprise des constructions comme pour l'aménagement des espaces extérieurs minéralisés devront être limitées au strict minimum.

Les arbres de haute-tige existants et conservés dans le cadre de l'aménagement, doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des arbres de haute tige en nombre au moins équivalent. Les abattages sont interdits et en cas de nécessité ils doivent faire l'objet d'une autorisation en Mairie.

Les haies vives variées plantées par l'aménageur en pré-verdissement devront être maintenues, préservées et entretenues par les futurs acquéreurs. Les abattages sont interdits et en cas de nécessité ils doivent faire l'objet d'une autorisation en Mairie.

### 13.2 Espaces non imperméabilisés

*Au titre de l'article R 151-21, alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent à chacun des lots, issus de procédures de lotissement, ainsi qu'à toute construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

Toute unité foncière doit conserver :

- En secteur 1AU<sup>OAP1</sup> et 1AU<sup>OAP5</sup> au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés par rapport à la superficie de l'unité foncière.
- En secteur 1AUn<sup>OAP4</sup> : au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés par rapport à la superficie de l'unité foncière de l'opération ou de la parcelle au sein de l'opération d'aménagement.

Dans le cadre de permis d'aménager, ces surfaces non imperméabilisées peuvent être librement réparties par l'aménageur, d'une unité foncière à l'autre ou d'un îlot à l'autre, à condition de respecter la disposition précédente à l'échelle du terrain d'assiette visé par l'opération.

### 13.3 Eléments végétaux d'intérêt paysager

- Espaces boisés identifiés au titre des articles L 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Les espaces identifiés au règlement graphique, en tant qu'espaces boisés, haies d'intérêt paysager et/ou espaces participant à des continuités écologiques en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Les plantations existantes inventoriées peuvent être supprimées pour les raisons suivantes :

- l'état sanitaire des arbres,
- la sécurité,
- la création et l'entretien d'accès,
- l'aménagement d'une liaison piétonne
- le passage de réseaux.

Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie, un boisement ou un espace végétal identifié par le présent PLU en application des articles L. 151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme.

La suppression de plantations existantes ainsi inventoriées, devra être compensée sur le terrain d'assiette ou à défaut sur le territoire communal, de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer <b>dans un environnement proche</b> du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales

**ARTICLE 1AU 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble ou tout permis permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour leur desserte par les communications numériques.

## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

### GENERALITES

---

#### ■ 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, correspondant au développement du Parc d'Activités de Treillebois II** afin de répondre aux besoins d'accompagnement de la croissance démographique de la polarité du SCOT par une offre foncière destinée à l'accueil d'entreprises.

Le site de Treillebois II comporte des enjeux en matière d'intégration dans le paysage (co-visibilité avec le coteau de Montgilet), de fonctionnement urbain avec la ZA de Treillebois I, de prise en compte du ruisseau de Montgilet situé au nord, de valorisation de sa courte façade sur la RD748.

Ce dernier enjeu a conduit à identifier un secteur spécifique pour les terrains en accroche sur la RD748 et la route de Montgilet, afin d'y autoriser des activités commerciales (**secteur 1AUyc**).

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

**Cette zone intègre 2 zones de sensibilité archéologique.**

**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.

**Cette zone est caractérisée par une sensibilité très forte au risque de remontées de nappes.**

**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<sup>er</sup> mai 2011 devront s'y soumettre.

**Cette zone est concernée par l'arrêté du 18 mars 2003 classant les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores** par rapport au bruit généré par le trafic sur la RD748 (tracé existant avant mise en service des nouveaux aménagements de Haute-Perche) – cf. Annexes du P.L.U. : pièce n° 11.

Le site de Treillebois II a fait l'objet, dans le cadre d'études pré-opérationnelles, d'investigations au titre des zones humides au regard des critères floristiques et pédologiques en application des arrêtés du 24 juin 2008 et 1<sup>er</sup> octobre 2009. Ces investigations ont révélé la présence d'une zone humide, qui n'a pas été intégrée à la zone 1AUy afin d'en assurer sa protection.

Le site intègre des boisements en appui sur un ruisseau, ainsi que quelques arbres isolés intéressants et une vigne en accroche sur l'échangeur de Lanserre.

#### **Destination :**

La zone 1AUy correspond à un secteur destiné à l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles et de bureaux pouvant également recevoir, en son secteur 1AUyc, des activités commerciales.

Les constructions admises pour accueillir ces activités sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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 de ce site 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 trame bâtie existante, à un fonctionnement urbain cohérent avec l'urbanisation existante et à la préservation des principaux éléments de la trame végétale existante.

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 (cf. pièce n° 3 du P.L.U.)**.

Les éléments boisés existants en appui sur le ruisseau sont identifiés en tant qu'Elément d'Intérêt Paysager afin d'être protégés en application des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Il en est de même d'une partie de la vigne existante en façade sur l'échangeur de Lanserre pour qualifier l'entrée du futur parc d'activités, ainsi que des arbres isolés intéressants à proximité des éléments boisés précités.

**ARTICLE 1AUy 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS 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 1AUy2.

**ARTICLE 1AUy 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- **Sous réserve, pour les terrains concernés par des zones de sensibilité archéologique recensés, de respecter les dispositions générales applicables en matière d'archéologie.**
- **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 :**
  - 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 respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation,
  - d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'un seul tenant,

**que les utilisations et occupations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de loisirs, de services, de bureaux, d'hôtellerie-restauration.
- 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 (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.

**sont en outre admises dans le secteur 1AUyc :**

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales et d'activités de services, de surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>, à l'exception des commerces alimentaires de détail qui sont interdits.

**ARTICLE 1AUy 3 ACCES ET VOIRIE**

**3.1 Accès**

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.

**3.2 - 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 principes de desserte figurant aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) en matière de structuration du réseau viaire et en matière de liaison douce à créer doivent être respectés.

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante, de manière à n'occasionner aucune gêne à la circulation sur les voies ouvertes à la circulation générale et les voies de desserte.

**ARTICLE 1AUy 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable**

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

En cas d'alimentation alternée par un dispositif privé, celle-ci doit être totalement séparée et distincte du réseau public d'alimentation en eau potable. Une disconnexion totale doit être assurée entre un réseau privé et le réseau public d'adduction en eau potable.

**4.2 - 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 ce site, doivent être assurées :

- la collecte et l'évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- la 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.

La gestion des eaux pluviales doit être définie 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.

**4.3 - Réseaux divers**

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enfouis.

Les dispositions relatives à la fibre optique sont gérées à l'article 1AUy 16.



**ARTICLE 1AUy 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 Règle générale**

Les constructions doivent être implantées :

- à 15 mètres de l'alignement de la RD748,
- 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.

**6.2 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.

**ARTICLE 1AUy 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1 Règle générale**

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).

**7.2 Exceptions**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, 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.

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

Non réglementé

**ARTICLE 1AUy 9    EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUy 10    HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 Règle générale**

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 mètres au sommet de l'acrotère.

**10.2 Exceptions**

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.

**ARTICLE 1AUy 11    ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES****11.1 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.

**11.2 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 dissimulées, prioritairement par enfouissement, de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

### 11.3 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 pierre, en matériaux enduits, ou en bardages. Dans les cas de bardages en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Une identité bâtie devra se dégager sur l'ensemble de l'opération à travers le choix dans les couleurs des matériaux ; celles-ci devant nécessairement concourir à privilégier des colorations plutôt neutres (en choisissant des tons foncés pour les volumes importants). L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

### 11.4 Toitures.

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

### 11.5 Clôtures.

Si une clôture est édiflée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés.

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

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.

## ARTICLE 1AUy 12 STATIONNEMENT

### 12.1 Dispositions générales

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.

### 12.1 Obligations imposées en matière de stationnement automobile

Il est exigé au minimum :

- Pour les établissements commerciaux, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :
  - Si cette surface est inférieure à 200 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 60 m<sup>2</sup> ;
  - Si cette surface est supérieure à 200 m<sup>2</sup> : 4 places +1 place supplémentaire par fraction de 20 m<sup>2</sup> excédant 200 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage de bureaux et services : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;
- Pour l'hôtellerie : une place de stationnement par chambre ;
- Pour les restaurants : une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de salle à manger ;

- Pour les établissements industriels et artisanaux : une place par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, le nombre de place de stationnement peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à édifier est inférieure à 1 emploi par 50 m<sup>2</sup>. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

Une dérogation à l'application de ces règles pourra être autorisée dans la mesure où elle s'inscrit dans un objectif de réduction de la consommation foncière, et qu'une mutualisation d'une partie des stationnements est possible (dans la limite d'une diminution de 25% des obligations de réalisation de stationnements) avec une autre activité ou équipement implanté à proximité immédiate et compatible en terme de fonctionnement.

### **12.3 Obligations imposées en matière de stationnement des vélos**

Tout projet prévoyant un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, doit s'accompagner des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, devant être adaptées au dimensionnement du projet et à la destination de la construction.

## **ARTICLE 1AUy 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 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 comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; 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 d'Intérêt Paysager

Les bois identifiés comme constituant des Eléments de d'Intérêt Paysager à protéger au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme 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 bois et haies par l'abattage de quelques sujets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, passage de réseaux, création d'accès, aménagement d'espace de stationnement sous les arbres) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Les arbres isolés à protéger (chênes et frênes) identifiés au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Si pour des raisons sanitaires un de ces arbres devait être abattu, il y a obligation de replanter un sujet de même espèce.

La vigne, identifiée comme Elément d'Intérêt Paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme face à l'échangeur de Lanserre, doit être maintenue et préservée de tout aménagement de nature à modifier son caractère.

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

Non réglementé

**ARTICLE 1AUy 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS 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 III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

---

### GENERALITES

---

#### ■ Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des secteurs non équipés et destinés à l'urbanisation à moyen et long terme. Leur aménagement doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Leur ouverture à l'urbanisation pourra être réalisée dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU (modification voire révision).

C'est pourquoi en dehors des installations nécessaires à la poursuite des activités agricoles et le cas échéant à l'extension mesurée d'habitations pouvant être inscrites dans cette zone, toute occupation et utilisation des sols est interdite.

#### LES SECTEURS CONCERNÉS PAR DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), intégrées à la pièce n° 3 du P.L.U. Ces O.A.P. pourront être précisées dans le cadre de la procédure d'évolution du P.L.U. nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation ces secteurs.

#### LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LE RISQUE D'INONDATION

« Pour la partie de secteur 2AU située en zone inondable repéré au document graphique, le règlement du PLU est soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (PPRNPI) Val d'Authion. »

cf. règlement graphique du P.L.U. et annexe / pièce n°6 relative aux servitudes d'utilité publique

### ARTICLE 2AU 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### **Sont interdites :**

toutes constructions, toutes occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas comprises dans les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières (article 2AU 2 qui suit) et notamment :

- Les constructions quelle que soit leur destination, à l'exception des cas visés à l'article 2AU 2 suivant,
- Les activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureau de toute nature.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception des cas visés à l'article 1AU 2,
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ainsi que les dépôts de matériaux de toute nature,

- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'implantation de pylônes de tout type.

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

- Les constructions légères et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition qu'elles puissent être facilement démontables et que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux sous réserve de leur bonne intégration au site.
- L'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation pré-existante dans la zone, à condition que cette n'excède pas une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>.\*
  - \* l'extension pourra par ailleurs être réalisée par phases successives, dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 30 m<sup>2</sup> définie ci-dessus.

#### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, doivent être conservés.

#### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies communales.

Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux peuvent néanmoins être autorisés à moins de 5 m de l'alignement de voies et emprises publiques.

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

Les constructions doivent réserver par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation de constructions et d'installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques de grand élancement d'intérêt général, indispensables dans la zone (cf. article 2AU2), tels que relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 Espaces boisés, haies, parcs, jardins ou espaces verts préservés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les espaces identifiés au règlement graphique, en tant qu'espaces boisés ou espaces participant à des continuités écologiques, en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.
- Les plantations existantes inventoriées au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 peuvent être supprimées pour les raisons suivantes :
  - l'état sanitaire des arbres,
  - la sécurité,



- la création et l'entretien d'accès,
  - la création de cheminements "doux" (piétons / cyclables),
  - le passage de réseaux.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie, un boisement ou un espace végétal identifié par le présent PLU en application de l'article L.151 19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme.
  - La suppression de plantations existantes ainsi inventoriées, devra être compensée sur le terrain d'assiette ou à défaut sur le territoire communal, de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer <b>dans un environnement proche</b> du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales *
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales *

\* Essences locales : choix à opérer en prenant en compte l'annexe 1 du présent règlement (cf. essences préconisées)

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE IV

LES ZONES AGRICOLES

---

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

#### GENERALITES

---

##### ◆ Caractère de la zone

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

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

La zone A peut recevoir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et viticole) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, à l'exception des secteurs indicés suivants faisant l'objet de règles spécifiques limitant les possibilités de construction.

La zone A comprend des secteurs spécifiques :

- le secteur Ap : secteur de la pépinière viticole.
- le secteur Av : secteur viticole, à préserver pour ses intérêts viticoles et paysagers.
- les secteurs Ah<sup>l</sup>, Aht<sup>f</sup>, Ahy, permettant à titre exceptionnel, la construction sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), non liés aux activités agricoles. Ces secteurs font l'objet d'un règlement spécifique en chapitre II suivant.

##### LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LE RISQUE D'INONDATION

Pour toute zone ou secteur situé en zone inondable repéré au document graphique, le règlement du PLU est soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (PPRNPI) Val d'Authion et de la Loire Saumuroise.

cf. règlement graphique et annexe du PLU / pièce n° 6 relative aux servitudes d'utilité publique

##### LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ZONES HUMIDES

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. règlement graphique) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. Layon Aubance Louets.

Les dispositions précisées à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement du P.L.U. (cf. titre 1) s'appliquent.

##### LES ZONES DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores définie à partir de la RD 748, reportée sur le plan relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (annexes : pièce 11 du PLU), les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique des façades contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'article R.571-43 du code de l'environnement.

## ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

### Sont interdits :

#### Dans l'ensemble de la zone A :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole,
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,
- toute construction ou installation, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2,
- tout changement de destination de bâtiment sauf cas prévus à l'article A 2 ;

Dans les secteurs Av et Ap : toutes nouvelles constructions et installations agricoles et viticoles à l'exception des cas visés à l'article A 2 suivant.

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

### Sont admis sous conditions particulières :

#### 2.1. Dans la zone A (secteurs A), à l'exclusion des secteurs Ap et Av :

- a) Les constructions et installations agricoles et celles liées et nécessaires à la viticulture à condition :
  - . en cas d'extension d'un chai existant, à la date d'approbation du P.L.U. (12/11/2019), d'être implantées à proximité des bâtiments existants (distance maximale préconisée de 50 mètres par rapport aux bâtiments existants, pouvant être supérieure en cas de contraintes particulières, foncières ou techniques),
- b) la construction d'un bâtiment, à des fins de logement de fonction strictement lié et indispensable au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - . l'exploitant n'occupe déjà pas un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement rédhibitoire),
  - . un seul logement par exploitation peut être créé, sauf dans les cas où l'exploitation par la taille et le volume d'activités ou par la présence de plusieurs sites d'exploitations d'importance (selon la taille et le volume d'activités, la présence d'animaux en nombre conséquent), imposeraient et justifieraient à titre dérogatoire, la création de logement(s) de fonction supplémentaire(s) pour en assurer la surveillance permanente et rapprochée,
  - . cette construction doit être implantée :
    - à une distance maximale de cent mètres (100 m) comptés à partir de l'extrémité du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place,

**Dans tous les cas, l'édification de nouvelles constructions est préconisée sur des terrains de moindre qualité agronomique et permettant la meilleure insertion du futur logement dans le paysage.**

- c) la construction de locaux destinés à la vente directe de produits agricoles, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
- . la construction doit être située à proximité immédiate des bâtiments du siège agricole concerné,
  - . cette activité de vente doit être strictement liée à l'exploitation agricole concernée et s'inscrire dans un objectif de diversification des activités de ladite exploitation.

## **2.2. Dans la zone A (secteurs A, Av, Ap) :**

- a) le changement de destination d'un bâtiment, à des fins de logement de fonction strictement lié et indispensable au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), sous réserve de respecter les conditions suivantes :
- . l'exploitant n'occupe déjà pas un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle (insalubrité du logement, problème d'aménagement rédhibitoire),
  - . un seul logement par exploitation peut être créé, sauf dans les cas où l'exploitation par la taille et le volume d'activités ou par la présence de plusieurs sites d'exploitations d'importance (selon la taille et le volume d'activités), imposeraient et justifieraient à titre dérogatoire, la création de logement(s) de fonction supplémentaire(s) pour en assurer la surveillance permanente et rapprochée,
  - . ce bâtiment doit être implanté :
    - à une distance maximale de cent mètres (100 m) comptés à partir de l'extrémité du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place,
- b) Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, dans le but de les destiner à des activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes, de camping à la ferme... considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme auberge, camping à la ferme, vente de produits à la ferme, salle d'accueil de groupes...) dans la mesure où :
- . le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
  - . ces activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante et restent accessoires par rapport à l'activité agricole,
- c) Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, non liées à l'activité agricole, à condition de respecter les règles définies aux articles suivants, notamment aux articles A 6, 9 et 10 suivants, et notamment à condition que :
- . le cumul\* d'extensions admises à compter de la date d'approbation du P.L.U. approuvé le 12/11/2019 n'excède pas une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>,

- \* l'extension pourra par ailleurs être réalisée par phases successives, dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 30 m<sup>2</sup> définie ci-dessus.
  - \* **Une emprise au sol supérieure peut être admise lorsque l'extension de la construction est réalisée par reprise et aménagement de bâtiment(s) existant(s) (joutant la construction principale), présentant une emprise au sol supérieure aux limites fixées ci-dessus.**
- . l'extension ne crée pas de logement nouveau,
  - . l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes ;
- d) la création d'annexes aux constructions principales à usage d'habitation existantes dans la zone, à condition :
- . de respecter une emprise au sol maximale cumulée de 40 m<sup>2</sup>, à compter de la date d'approbation du PLU approuvé le 12/11/2019,
  - . d'être implantées à une distance tout au plus égale à 20 m par rapport à l'extrémité la plus proche de la construction principale à usage d'habitation.
- e) Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

#### **2.4. En zone de présomption archéologique identifiée sur le règlement graphique,**

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. Titre 1 – Dispositions générales – Article 2. 6° du présent règlement).

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

#### **3.1 - Accès**

La demande d'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

#### **3.2 - Voirie**

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles en impasse destinées à la circulation automobile doivent être aménagées de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### **3.3 - Cheminements piétonniers et/ou cyclables**

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, doivent être conservés.

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

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Ce réseau public d'adduction en eau potable doit être totalement et physiquement séparé d'un éventuel réseau qui serait alimenté par un puits privé si le cas se présente.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci dessert les unités foncières concernées.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En cas d'absence du réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et devant être conçu de manière à pouvoir se raccorder le cas échéant au réseau public ultérieurement.

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

### **4.3 - Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Des aménagements doivent être réalisés par le constructeur pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes et la réglementation en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Toute interconnexion entre le réseau d'eau pluviale et celui de distribution d'eau potable destinée à la consommation humaine est interdite.

Les eaux pluviales doivent être collectées et ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

#### **4.4 - Autres réseaux**

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

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

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul), les constructions et installations doivent être implantées en observant une marge recul minimum :

- . de 15 mètres de la limite d'emprise des routes départementales (RD 132, RD 748, RD 751),
- . de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

Le recul exigé par rapport aux voies ne s'applique pas au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve que les extensions ne réduisent pas davantage la distance que respecte la construction existante par rapport à la voie concernée.

L'abri de jardin doit être réalisé à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique desservant ladite construction.

Lorsqu'il s'agit de constructions nécessaires aux infrastructures routières ou au fonctionnement du service public, l'implantation de ces constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

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

Les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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 constructions existantes.

Les éoliennes sur pied d'une hauteur n'excédant pas 12 mètres doivent être implantées en respectant une marge d'isolement minimale de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### Exceptions:

Les constructions existantes faisant l'objet de travaux de réfection, ou reconstruction ou extension, pourront conserver leur implantation originelle aux conditions cumulatives suivantes :



- que les constructions concernées soient à usage d'habitation ou d'annexes directement liées à l'habitation,
- que les murs de la construction originelle soient encore élevés.
- que les travaux tendent à respecter le gabarit des bâtiments d'origine (volumétrie, hauteur...). En cas d'absence de traces documentaires détaillant le gabarit de la construction (photos...), la hauteur de celle-ci ne devra pas être supérieure à 10 mètres.

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

Non réglementé

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

### En secteurs A, Ap et Av :

- L'emprise au sol des constructions et installations d'une exploitation agricole n'est pas réglementée.
- L'extension ou le cumul d'extensions des constructions principales à usage d'habitation, réalisées à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. approuvé le 12/11/2019 ne peut excéder une emprise au sol (cumulée) de 30 m<sup>2</sup>.
- \* **Une emprise au sol supérieure peut être admise lorsque l'extension de la construction est réalisée par reprise et aménagement d'un bâtiment existant jouxtant la construction principale, lorsque ce bâtiment présente une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>.**
- Le cumul de création et d'extension d'annexes d'une habitation réalisées à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. approuvé le 12/11/2019, ne peut pas excéder une emprise au sol totale de 40 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1 – Définition de la hauteur

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel :

- jusqu'au faîtage pour des constructions à toitures traditionnelles (à pentes), (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues),
- jusqu'au sommet de l'acrotère pour des parties de constructions traitées en toitures terrasses.

### 10.2 - Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- |  |                     |
|--|---------------------|
| . <u>pour les constructions agricoles</u> :            | 12 mètres           |
| . <u>pour les constructions à usage d'habitation</u> : |                     |
| - à toitures traditionnelles (à pentes) :              | 9 mètres au faîtage |
| - au sommet de l'acrotère ( toitures terrasses) :      | 4 mètres            |

- . pour les abris télescopiques de piscine : 1,20 mètre

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale.

La hauteur maximale des éoliennes sur pied est limitée à 12 mètres.

### **10.3 Cas particuliers**

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

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

### **11.1.- Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume et son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

### **11.2. - Protection et conditions de valorisation des éléments de patrimoine bâti inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les éléments de détails architecturaux constitutifs du caractère patrimonial des bâtiments inventoriés (en particulier les corniches, encadrements de baies, bandeaux, linteaux de portes, cheminées et souches de cheminées,...), doivent être conservés et entretenus et ne doivent pas être dégradés ou simplifiés.

### **11.3. - Dispositions spécifiques aux constructions à usage d'habitation**

#### 11.3.1 Traitement des façades des constructions à usage d'habitation

Les façades en schiste doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teintes respectant le nuancier du Maine-et-Loire

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit.

Le bardage en bois ou en matériaux ayant un aspect bois est autorisé, à condition, qu'il soit teinté selon le nuancier des façades du Maine-et-Loire.

Sont notamment interdits :

- les bardages métalliques ou fibres ciment, les bardages plastifiés,
- les parements en pierre éclatée posés en opus.
- les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non),
- les papiers goudronnés,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,...).

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

### 11.3.2 Traitement des toitures des constructions à usage d'habitation

● La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

● Le matériau de couverture, pour les constructions est l'ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle, à l'exception des vérandas, des abris de piscines et des serres de jardins qui peuvent présenter un aspect de toiture différent.

Les liaisons en zinc de couleur noir sont autorisées entre deux toitures.

Les couvertures en zinc sont autorisées pour les lucarnes.

● Les pentes des versants principaux doivent être supérieures à 37° et inférieures à 45 ° pour les constructions à usage d'habitation, sauf cas spécifiques suivants.

Cet angle peut être inférieur pour les annexes, les appentis et vérandas.

En dehors des secteurs d'intérêt patrimonial ou pour les bâtiments, identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées les toitures en terrasse, sur une partie seulement de la construction, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment\* concerné ;

*\* Pour l'appréciation de cette règle, on entend par bâtiment toute construction en élévation, à l'exception des piscines, terrasses et abris de jardin.*

### **11.4. Installations techniques, capteurs solaires**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

*Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques), panneaux, ardoises solaires :*

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 proche de celle de l'ardoise, 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.

### **11.5 Les abris de jardins**

Sont interdits les abris en tôle ou en fibro-ciment.

L'emploi du bois est autorisé dans son aspect naturel (non teinté) ou en étant teinté ou peint de couleur choisie dans le nuancier du Maine-et-Loire.

La couverture est en ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle.

### **11.6 Dispositions spécifiques relatives aux constructions agricoles**

Sont admis pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, des matériaux de teintes neutres conformes au nuancier du Maine-et-Loire s'harmonisant avec le paysage environnant.

### **11.7. Éléments d'intérêt patrimonial paysager**

Les éléments de patrimoine, identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Les murs et murets en schiste existants doivent être conservés et restaurés dans leur ensemble (cf. règlement graphique : éléments de paysage inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), de telle sorte que leur façade visible côté rue, soit en schiste naturel.

Les murs et murets de schiste ayant dû être détruits doivent être reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils font office de clôtures dans le respect des règles de hauteur énoncée au 11.8.2.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces murets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, passage de réseaux, création d'accès, réalisation d'une extension de construction ou d'une annexe).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

## **11.8 - Les clôtures nouvelles accompagnant les constructions à usage d'habitation**

### 11.8.1 Dispositions générales

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

### 11.8.2 Types de clôtures nouvelles accompagnant les constructions principales à usage d'habitation

Une hauteur maximale de 1,80 m devra être respectée.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein ou d'un mur surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- de grillages accompagnés d'une haie vive d'essences variées,
- d'une haie vive d'essences variées,
- d'un muret de schiste.

Lorsque le mur n'est pas en schiste, il doit être enduit des deux côtés.

Lorsque le mur n'est en schiste que d'un seul côté, il doit être enduit de l'autre côté.

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

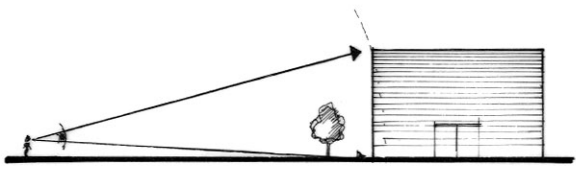
Les aires d'évolution de chargement ou déchargement devront être aménagées à l'intérieur des propriétés.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES**

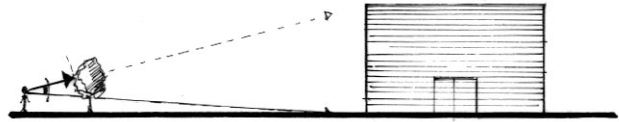
### **13.1. - Plantations**

Il est fait obligation de planter des arbres de hautes tiges et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Ces plantations doivent être réalisées avec un recul suffisant par rapport au bâtiment de telle sorte que l'intégration visuelle soit réelle.



*Intégration visuelle minimaliste*



*Intégration visuelle optimale*

Les arbres « têtards » sont à conserver.

## 13.2. - Espaces boisés

### 13.2.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et R-113-1 du code de l'Urbanisme.

### 13.2.2 Espaces boisés, haies, parcs, jardins ou espaces verts préservés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

#### a) Cas de suppression de plantations et de boisements inventoriés

Les espaces identifiés au règlement graphique, en tant qu'espaces boisés ou espaces participant à des continuités écologiques, en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Tous travaux, non soumis à un régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, un espace boisé identifié par le présent PLU en application des articles L. 151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, sauf dans les cas précisés au b) ci-après.

Les plantations existantes inventoriées au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 peuvent être supprimées pour les raisons suivantes :

- l'état sanitaire des arbres,
- la sécurité,
- la création et l'entretien d'accès,
- la création de cheminements "doux" (piétons / cyclables),
- le passage de réseaux.

La suppression de plantations existantes ainsi inventoriées, devra être compensée sur le terrain d'assiette ou à défaut sur le territoire communal, de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	<b>Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné</b>
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales

b) En revanche, les coupes ou abattages de quelques arbres au sein d'un espace boisé de plus d'un hectare ne sont pas soumis à déclaration préalable, dès lors que ces travaux permettent d'améliorer la qualité du boisement et son rôle dans le paysage, d'assurer la mise en valeur des autres sujets et favoriser un développement plus harmonieux de l'ensemble boisé ou qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un plan de gestion de l'espace naturel concerné.

c) En limite de boisements, haies ou arbres à préserver au titre de l'article L.113-1 ou des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, tout projet de construction devra maintenir un recul minimal de ces éléments à préserver (ne pouvant être inférieur à 5 m), de manière à ne pas compromettre le maintien dans le temps et de manière à éviter que ces éléments d'intérêt paysager ne portent préjudice à la construction. Ce recul pourra être apprécié ou au contraire limité voire supprimé au regard de la qualité et de la valeur de la construction, au regard de l'absence de solution alternative avérée pour établir le projet de construction et au regard de la qualité des essences végétales.

**ARTICLE A 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE A 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ah (Ah<sub>l</sub>, Ah<sub>tf</sub>, Ah<sub>y</sub>)

---

#### GENERALITES

---

##### ■ Caractère des secteurs

Les secteurs Ah<sub>l</sub>, Ah<sub>tf</sub>, Ah<sub>y</sub> correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées localisés en zone agricole, au sein desquels peuvent être autorisés, des constructions ou des aménagements nouveaux non liés aux activités agricoles, selon les secteurs suivants :

- Le secteur Ah<sub>l</sub>, localisé à l'Est du Plessis, le long de la RD 748, permet la construction et des aménagements destinés ou liés à des activités touristiques, récréatives et de loisirs, dans les conditions fixées à l'article A 2, de manière à ne pas gêner les activités agricoles et viticoles environnantes,
- Le secteur Ah<sub>tf</sub>, correspond aux terrains familiaux existants, destinés à l'accueil des gens du voyage, dans les conditions fixées au règlement suivant de manière à ne pas gêner les activités agricoles et viticoles environnantes,
- Le secteur Ah<sub>y</sub>, localisé au Nord du Plessis, le long de la RD 748, permettant la construction destinée ou liée aux activités économiques, dans les conditions fixées à l'article A 2, de manière à ne pas gêner les activités agricoles et viticoles environnantes.

##### LES SECTEURS Ah CONCERNES PAR DES ZONES HUMIDES

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. règlement graphique) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. Layon Aubance Louets.

Les dispositions précisées à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement du P.L.U. (cf. titre 1) s'appliquent.

##### LES ZONES DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores définie à partir de la RD 748, reportée sur le plan relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (annexes : pièce 11 du PLU), les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique des façades contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'article R.571-43 du code de l'environnement.



**ARTICLE Ah 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

**Sont interdites :**

Toutes constructions et installations et toute occupation et utilisation des sols à l'exception des cas visés à l'article Ah 2 suivant.

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

**Sont admis sous conditions particulières :**

**En secteur Ahtf,**

- Les caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les unités de vie assurant un lieu de vie complémentaire de l'habitat en caravane (sanitaires, cuisine ...), sous réserve d'être limitées à 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU (12/11/2019) étant prises en compte dans le calcul, et sous réserve que le terrain ne soit pas issu d'une division foncière postérieure à la date d'approbation du présent PLU (12/11/2019).

**En secteur Ahl,**

- Les aménagements et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (12/11/2019), destinés aux activités touristiques, récréatives et de loisirs, à condition de respecter les conditions d'implantation énoncées à l'article Ah 6 et les dispositions des articles Ah 9, 10 concernant le secteur Ahl.
- le changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (12/11/2019) dès lors qu'il est destiné aux activités touristiques, récréatives et de loisirs admises sur le secteur Ahl.

**En secteur Ahy,**

- Les constructions destinées et liées aux activités artisanales et de services, à condition de respecter les conditions d'implantation énoncées à l'article Ah 6 et les dispositions des articles Ah 9, 10 pour ce qui concerne le secteur Ahy,
- l'aménagement, l'extension ou le cumul d'extensions du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (12/11/2019) sous réserve de respecter les dispositions précisées à l'article Ah 9.

**Sur l'ensemble des secteurs Ahl, Ahtf, Ahy**

- les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
  - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions ou aménagements admis en secteur Ahl, Ahtf, Ahy, et sous réserve

- qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
  - ou qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général ;
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives).
  - Tout projet de démolition est soumis à permis de démolir.
  - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE Ah 3 ACCÈS ET VOIRIE**

### **3.1 Accès**

Toute demande d'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie sur laquelle ils débouchent.

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.

Les accès directs sur la route départementale 748 sont interdits.

### **3.2 Voirie**

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles en impasse destinées à la circulation automobile, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### **3.3 Cheminements piétonniers et/ou cyclables**

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, doivent être conservés.

## **ARTICLE Ah 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Ce réseau public d'adduction en eau potable doit être totalement et physiquement séparé d'un éventuel réseau alimenté par un puits privé si le cas se présente.

### **4.2 Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### **4.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositions prévues à l'article 13 de la zone devront être respectées pour limiter les volumes de rejets d'eau pluviale dans le réseau collecteur public (cf. article Ah 13).

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes et la réglementation en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Toute interconnexion entre le réseau d'eau pluviale et celui de distribution d'eau potable destinée à la consommation humaine est interdite.

Les eaux pluviales doivent être collectées et ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### **4.4 Eaux de piscines**

L'évacuation des eaux de vidange de piscines doit se faire dans le réseau des eaux pluviales, après au moins quatre à cinq jours sans traitement.

#### **4.5 Electricité - téléphone**

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

### **ARTICLE Ah 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **6.1 Dispositions générales applicables à l'ensemble des secteurs Ah<sup>l</sup>, Ahtf, Ahy**

Les constructions et installations doivent être édifiées :

###### Par rapport aux voies départementales

- à au moins 15 m de la limite d'emprise de la route départementale (RD 748),

###### Par rapport aux autres voies et emprises publiques

- à au moins 3 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques.

Le recul exigé par rapport aux voies ne s'applique pas au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve que les extensions ne réduisent pas davantage la distance que respecte la construction existante par rapport à la voie concernée.

L'abri de jardin doit être réalisé à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique desservant ladite construction.

Lorsqu'il s'agit de constructions nécessaires aux infrastructures routières ou au fonctionnement du service public, l'implantation de ces constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

##### **6.2 Dispositions particulières**

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât

d'une éolienne doit être au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté quelle que soit la hauteur du mât (mât et pale compris). Cette hauteur est à considérer par rapport au terrain naturel.

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

### **7.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 3 m. Toutefois, cette marge peut être réduite jusqu'à **2 mètres** pour des constructions ou parties de construction dont la hauteur, dans la bande comprise entre 2 mètres et 3 mètres, n'excède pas **4 mètres**.

Les éoliennes sur pied dont la hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à 12 mètres doivent être implantées en respectant une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives au moins égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris). Cette hauteur est à considérer par rapport au terrain naturel.

### **7.2. Règles alternatives**

La disposition au 7.1. ne s'applique dans le cadre de la reconstruction à l'identique, de la réfection, du changement de destination ou de l'extension existante d'un bâtiment déjà implanté dans la marge de recul à condition de ne pas réduire la distance que respecte le bâtiment existant par rapport à cette limite.

La construction de bâtiments annexes est autorisée sur la limite séparative, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- il doit être accolé à un bâtiment voisin existant, déjà implanté sur la limite séparative,
- la hauteur n'excède pas la hauteur du bâtiment riverain existant
- la longueur n'excède pas la longueur du bâtiment riverain existant.

Toute implantation d'une piscine devra respecter un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 mètres. Le recul sera mesuré depuis le bord de la piscine.

#### Exceptions :

Les constructions existantes déjà implantées en limite ou dans la marge de recul, peuvent faire l'objet de travaux de réfection, reconstruction ou extension et pourront conserver leur implantation originelle aux conditions suivantes :

- que les constructions concernées soient à usage d'habitation ou d'annexes directement liées à l'habitation,
- que les murs de la construction originelle soient encore élevés,
- que les travaux tendent à respecter le gabarit des bâtiments d'origine (volumétrie, hauteur...).
- En cas d'absence de traces documentaires détaillant le gabarit de la construction (photos...), la hauteur de celle-ci, au faitage, ne devra pas être supérieure à 10 mètres.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

**ARTICLE Ah 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Non réglementé

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

Dans le cas d'une réfection, reconstruction, d'une construction ancienne, l'emprise originelle pourra être respectée.

**9.1 En secteur Ahy**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du secteur Ahy.

**9.2 En secteur Ahl**

L'extension ou le cumul d'extensions de la construction principale existante dans ce secteur ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol des bâtiments existants dans le secteur Ahl à la date d'approbation du présent P.L.U. (12/11/2019).

**9.3 Dans le secteur Ahtf**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 80 m<sup>2</sup> par unité foncière, les constructions existantes étant prises en compte dans le calcul.

**9.4 En tous secteurs Ah**, aucune règle n'est prescrite concernant les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) ou des établissements d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ah 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 Dispositions générales**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel :

- jusqu'au faîtage pour des constructions à toitures traditionnelles (à pentes), (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues),
- jusqu'au sommet de l'acrotère pour des parties de constructions traitées en toitures terrasses.

## 10.2 Hauteur maximale

### **Dans le secteur Ahtf**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

### **Dans le secteur Ahl**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder celle des constructions existantes dans le secteur. L'extension d'un bâtiment ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment faisant l'objet de l'extension.

### **Dans le secteur Ahy**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

## 10.3 Cas particuliers

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.
- aux équipements d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ah 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES**

### **11.1 Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume et son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

### **11.2 Protection et conditions de valorisation des éléments de patrimoine bâti inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les éléments de détails architecturaux constitutifs du caractère patrimonial des bâtiments inventoriés (en particulier les corniches,

encadrements de baies, bandeaux, linteaux de portes, cheminées et souches de cheminées, ...), doivent être conservés et entretenus et ne doivent pas être dégradés ou simplifiés.

### **11.3 Dispositions spécifiques**

**Les dispositions spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif.**

#### 11.3.1 Traitement des façades des constructions à usage d'habitation

Les façades en schiste doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teintes respectant le nuancier du Maine-et-Loire

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit.

Sont notamment interdits :

- Les bardages métalliques ou fibres ciment, les bardages plastifiés,
- les parements en pierre éclatée posés en opus.
- Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non),
- les papiers goudronnés,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,...).

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

#### 11.3.2 Traitement des toitures des constructions à usage d'habitation

● La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

● Le matériau de couverture, pour les constructions est l'ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle, à l'exception des vérandas, des abris de piscines et des serres de jardins qui peuvent présenter un aspect de toiture différent.

Les liaisons en zinc de couleur noir sont autorisées entre deux toitures.

Les couvertures en zinc sont autorisées pour les lucarnes.

● Les pentes des versants principaux doivent être supérieures à 37° et inférieures à 45 ° pour les constructions à usage d'habitation, sauf cas spécifiques suivants.

Cet angle peut être inférieur pour les annexes, les appentis et vérandas.



Peuvent être autorisées les toitures en terrasse, soit sur une partie seulement de la construction, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment\* concerné ;

\* Pour l'appréciation de cette règle, on entend par bâtiment toute construction en élévation, à l'exception des piscines, terrasses et abris de jardin.

- Des exceptions à ces règles relatives aux toitures peuvent être envisagées pour les constructions à usage commercial ou de service public, sous réserve d'une bonne intégration des bâtiments dans leur environnement.

#### **11.4 Installations techniques, capteurs solaires et vérandas**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

*Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques), panneaux, ardoises solaires :*

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 proche de celle de l'ardoise, 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.

#### **11.5 Les abris de jardins**

Sont interdits les abris en tôle ou en fibro-ciment.

L'emploi du bois est autorisé dans son aspect naturel (non teinté) ou en étant teinté ou peint de couleur choisie dans le nuancier du Maine-et-Loire.

La couverture est en ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle.

#### **11.7 Dans le secteur Ah<sub>l</sub> et Ahy**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates se rapportant aux teintes naturelles, en harmonie avec le paysage environnant.

## 11.8 Les clôtures

### 11.8.1 Dispositions générales

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

En cas de dénivellation, les clôtures pourront être réalisées sous forme d'espaliers ou pourront suivre la pente du sol en respectant la hauteur maximale autorisée, précisée ci-après.

Les clôtures doivent être constituées en respectant les dispositions suivantes.

### 11.8.2 Types de clôtures autorisés en secteurs Ahtf

Types de clôtures autorisés en limite d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique	Hauteur maximale de la clôture <sup>(3)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit un mur <sup>(1)</sup> plein, doublé ou non d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup> ;</li> <li>○ soit d'un mur <sup>(2)</sup> surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, grillage, lisses, baraudages) ;</li> <li>○ soit d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup> plantée côté espace privatif.</li> </ul>	Hauteur maximale de la clôture : <b>1,5 mètre</b> hauteur pouvant être portée à <b>2 mètres pour un mur en schiste</b>
Types de clôtures autorisés en limite séparative	Hauteur maximale de la clôture <sup>(3)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit d'un mur <sup>(1)</sup> plein, doublé ou non d'une haie mixte d'essences locales <sup>(1)</sup> ;</li> <li>○ soit d'un mur <sup>(1)</sup> surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, grillage, lisses, baraudages) ;</li> <li>○ soit d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup> ;</li> </ul>	Hauteur maximale de la clôture : <b>2 mètres</b>
Cas particulier : type de clôture autorisé en limite séparative correspondant à la limite avec une zone agricole ou naturelle (A, Av, N...)	Hauteur maximale de la clôture <sup>(3)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ grillage doublé d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup></li> </ul>	<b>2 mètres</b>

<sup>(1)</sup> murs :

Lorsque le mur n'est pas en schiste, il doit être enduit des deux côtés.

Lorsque le mur n'est en schiste que d'un seul côté, il doit être enduit de l'autre côté.

<sup>(2)</sup> Essences végétales en clôtures :

Les haies mono variétales (de type thuyas, lauriers... ) sont interdites.

<sup>(3)</sup> Dans le cas de murs existants, de hauteurs différentes à la règle générale, la hauteur initiale pourra être conservée, tout ajout ou prolongement pourra conserver cette hauteur.

Sont interdits :

- Les clôtures constituées de haies mono variétales (de type thuyas, lauriers...),
- Les plaques d'amiante-ciment ou de béton,
- Les brises-vues de type bâches, brande, etc.,
- Les films plastiques,
- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être enduits (parpaings bruts...).

## **ARTICLE Ah 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Dispositions générales**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation (personnel, visiteurs et du trafic journalier...).

Les places de stationnement doivent être réalisées, en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. Ces places de stationnement peuvent être satisfaites par des aires de stationnement mutualisées.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **12.2 Obligations imposées en matière de stationnement automobile**

Afin d'assurer en dehors du domaine public, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- 1) **Pour les constructions à usage d'habitation**, 2 places par logement  
Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat: 1 place par logement.
- 2) **Autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation**

Le nombre d'aires de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée.

### **12.3 Obligations imposées en matière de stationnement des vélos**

Tout projet prévoyant :

- 1° un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
  - 2° ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés,
- doit s'accompagner des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, devant être adaptées au dimensionnement du projet et à la destination de la construction.

## **ARTICLE Ah 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS**

### **13.1 Espaces libres et traitement paysager**

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

### **13.2 Espaces non imperméabilisés**

Toute unité foncière doit conserver :

- En secteurs Ah<sub>l</sub>, Ah<sub>y</sub> : au moins 20 % d'espaces non imperméabilisés par rapport à la superficie de l'unité foncière.

Des dérogations peuvent être admises si le projet de construction, impliquant un dépassement de ce taux imperméabilisation sur l'unité foncière, est compensée *a minima* par la mise en place de dispositif de récupération des eaux pluviales de toitures.

### **13.3 Espaces boisés**

Espace boisé, haie, parcs et jardins ou espaces verts préservés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Les espaces identifiés au règlement graphique, en tant qu'espaces boisés ou espaces participant à des continuités écologiques, doivent être préservés.

Les plantations existantes inventoriées peuvent être supprimées pour les raisons suivantes :

- l'état sanitaire des arbres,
- la sécurité,
- la création et l'entretien d'accès,
- la création de cheminements "doux" (piétons / cyclables),
- le passage de réseaux.

Tous travaux, non soumis à un régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, un espace boisé identifié par le présent PLU en application des articles L. 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme.

La suppression de plantations existantes ainsi inventoriées, devra être compensée sur le terrain d'assiette ou à défaut sur le territoire communal, de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer <b>dans un environnement proche</b> du lieu concerné
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales

**ARTICLE Ah 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Ah 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

TITRE V

**LES ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

#### GENERALITES

---

##### ◆ Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- les espaces naturels d'intérêt écologique et paysager liés à la vallée de la Loire, sont classés en zone N. Cet espace naturel englobe des constructions existantes.
- **Le secteur Ne**, correspond à la partie de zone naturelle, concernée par le périmètre de protection rapproché des captages d'eau de l'usine d'eau de l'île au Bourg, située sur Les Ponts-de-Cé.
- **Le secteur Ned** est destiné à la déchetterie (site d'intérêt collectif) et à l'accueil d'équipements collectifs.
- **le secteur Nep** est destiné à l'unité de traitement des eaux usées (collective).
- **Le secteur Nb** correspond au hameau du chemin de Bourque.
- **Le secteur Ntl**, secteur naturel en lien avec le Parc des Garennes, est destiné à des activités récréatives, touristiques ou de loisirs à condition de conserver son caractère naturel dominant.

Ce secteur comprend un secteur particulier :

- . **le secteur Nhtl**, pouvant recevoir de manière très limitée des constructions d'intérêt collectif dans les conditions fixées par le présent règlement. Ce sous-secteur est de taille et de capacité d'accueil limitées.
- **Le secteur Nhl**, correspond à un secteur abritant un bâtiment destiné à des activités culturelles, récréatives et de loisirs, pouvant avoir un usage commercial, d'hébergement et de services dans le cadre de ces activités. Ce secteur, situé en vallée de la Loire, est de taille et de capacité d'accueil limitées.
- **Le secteur Nhy** correspond à un secteur de constructions existantes destinées à des activités économiques (impasse du château d'eau).

#### LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LE RISQUE D'INONDATION

Pour toute zone ou secteur situé en zone inondable repérée au document graphique réglementaire conformément à sa légende, le règlement du PLU est soumis aux règles du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRNPI) du Val d'Authion et de la Loire Saumuroise.

cf. règlement graphique du P.L.U. et annexe du PLU - pièce n°6 relative aux servitudes d'utilité publique.

#### LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ZONES HUMIDES

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. règlement graphique) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. Layon Aubance Louets.

Les dispositions précisées à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement du P.L.U. (cf. titre 1) s'appliquent.

#### LES ZONES DE NUISANCES SONORES LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores définie à partir de l'A87, reportée sur le plan relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (annexes : pièce 11 du PLU), les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique des façades contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'article R.571-43 du code de l'environnement.

### ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction et installation et toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article N 2.

- **En secteur Ned :**
  - -toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à la déchetterie.
  
- **En secteur Nep :**
  - -toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'unité collective de traitement des eaux usées.
  
- **En secteur Nht<sup>ℓ</sup>,**
  - toute construction et installation, tout affouillement et exhaussement de sol, à l'exception des cas visés à l'article N 2 relatifs au sous-secteur Nht<sup>ℓ</sup>.



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

Pour toute zone ou secteur situé en zone inondable telle qu'elle est identifiée au règlement graphique conformément à sa légende, le règlement du PLU est soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNPI) du Val d'Authion et de la Loire Saumuroise.

Sont admises sous conditions particulières :

### 2.1. Dispositions spécifiques aux secteurs N et Nb, sous réserve des dispositions relatives aux secteurs concernés par des zones humides (cf. 2.7 suivant).

- a) les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité publique, à la réalisation de sentiers piétons et/ou cyclables, aires naturelles de stationnement, ainsi que certains ouvrages d'intérêt général, notamment pour la gestion des eaux pluviales, des ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, sous réserve :
  - . d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
  - . de ne pas compromettre la protection de la zone,
  - . de justifier de l'absence d'alternative possible à la réalisation du projet en dehors de ces secteurs ;
- b) les affouillements et exhaussements, sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles ou à des travaux ou opérations d'intérêt général dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- c) les affouillements et exhaussements, liés et nécessaires à la réalisation d'ouvrages de gestion hydraulique ou de traitement des eaux pluviales réalisés dans un intérêt collectif (dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de gestion d'eaux pluviales à l'échelle d'un bassin versant),
- d) les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration et à l'entretien des réseaux hydrographiques, à la restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.
- e) les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, à condition de respecter les règles définies aux articles suivants, notamment aux articles N 6, 9 et 10 suivants, et notamment à condition que :
  - . l'extension ne crée pas de logement nouveau.
  - . le cumul\* d'extensions admises à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (le 12/11/2019), n'excède pas une emprise au sol maximale de 25 m<sup>2</sup>,
    - \* L'extension pouvant par ailleurs être réalisée par phases successives, dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 25 m<sup>2</sup> définie ci-dessus.
    - \* Une emprise au sol supérieure peut être admise lorsque l'extension de la construction est réalisée par reprise et aménagement de bâtiment(s)

existant(s) (joutant la construction principale), présentant une emprise au sol supérieure aux limites fixées ci-dessus.

- f) la création et l'extension d'annexes aux constructions principales à usage d'habitation existantes dans la zone, à condition :
  - . de respecter les règles définies aux articles suivants, notamment aux articles N 6, 9 et 10 suivants.
  - . d'être implantées à une distance tout au plus égale à 20 m par rapport à l'extrémité la plus proche de la construction principale à usage d'habitation.
- g) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement et à condition que la démolition ne fasse pas suite à un sinistre lié à une inondation.

## 2.2. Dans le secteur Ne

- les constructions, installations, les travaux et ouvrages techniques d'intérêt général, liés et nécessaires à la réalisation d'infrastructures d'intérêt collectif ou au fonctionnement des services et équipements d'intérêt collectif (réseaux, transformateurs, postes de refoulement, station de pompage, supports de transport d'énergie....) sous réserve :
  - . 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'Île au Bourg,
  - . d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
  - . de justifier de l'absence d'alternative possible à la réalisation du projet en dehors de ce secteur ;

## 2.3. Dans les secteurs Ntl et Nhtl :

- a) Les aménagements légers, touristiques ou de loisirs, dans le respect du cadre naturel environnant (exemples : cheminements piétonniers et/ou cyclables, mobiliers aisément démontables (type bancs, corbeilles, panneaux de signalisation...), à condition d'être bien intégrés au paysage et d'être réalisés dans le respect de l'environnement naturel du secteur (recours à des matériaux naturels, localisation à l'écart de sites à espèces protégées),
- b) des installations légères et aisément démontables, d'intérêt collectif, strictement liées et nécessaires à des activités récréatives ou de loisirs et des postes d'observation de la faune ou de la flore, sous réserve de la protection des milieux naturels et de l'environnement.
- c) dans le sous-secteur Nhtl, est en outre admise, la réalisation d'aires naturelles de stationnement et la construction de locaux d'intérêt collectif liés au fonctionnement et à l'entretien du parc des Garennes (local pour abriter le matériel d'entretien) et destinés à l'accueil et à l'information du public (local pouvant comprendre des installations sanitaires),

## 2.4. Dans le secteur Nhl :

Sous réserve de respecter les dispositions du PPRNPI en vigueur,

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré depuis moins de dix ans sans augmentation d'emprise au sol :
    - . sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et à condition que la démolition ne fasse pas suite à un sinistre lié à une inondation,
    - . sous réserve que la construction soit destinée à des équipements d'intérêt collectif, à des activités culturelles, récréatives ou de loisirs pouvant comprendre de la restauration ou de l'hébergement devant être lié à leur destination principale,
  - la réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans le secteur, à condition :
    - . d'être destinées à des équipements d'intérêt collectif, à des activités culturelles, récréatives ou de loisirs pouvant comprendre de la restauration ou de l'hébergement lié à leur destination principale et sous réserve de respecter les dispositions du PPRNPI en vigueur,
    - . l'extension ne crée pas de logement à usage d'habitation,
    - . le cumul\* d'extensions admises à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (le 12/11/2019), n'excède pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sous réserve de respecter des dispositions du PPRNPI en vigueur
- \* L'extension pouvant être réalisée par phases successives, dans la limite d'une emprise au sol maximale définie ci-dessus.

## 2.5. Dans le secteur Ned :

- l'extension des constructions et installations existantes dans le secteur et les affouillements et exhaussements de sols, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la déchetterie.

## 2.6. Dans le secteur Nep

- les constructions et installations d'intérêt collectif, les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'unité collective de traitement des eaux usées (station d'épuration).

## 2.7. Dans le secteur Nhy

- la réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans le secteur, à condition d'être destinées à des activités industrielles, artisanales commerciales ou de bureaux,
- l'extension des constructions existantes dans le secteur, à condition que :
  - . le cumul\* d'extensions admises à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (le 12/11/2019) n'excède pas 50 % de l'emprise au sol des bâtiments existants (à la date d'approbation du présent P.L.U.),
  - \* L'extension pouvant par ailleurs être réalisée par phases successives, dans la limite de l'emprise au sol maximale définie ci-dessus.
- les dépôts de matériaux divers nécessaires à une activité admise dans le secteur, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles pour l'environnement humain et/ou naturel.

**2.8. En secteurs concernés par des zones humides,**

Les zones humides identifiées au document graphique conformément à sa légende doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. en vigueur sur le territoire.

Dans ces secteurs, pourront exceptionnellement être admis dans le respect des dispositions précisées à l'article 10 des dispositions générales (cf. Titre 1) :

- les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien, de restauration ou de préservation de zones humides et du réseau hydrographique,
- les équipements liés et nécessaires à la voirie et aux réseaux divers répondant à des besoins d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires à la réalisation de ces équipements, dès lors qu'est justifiée l'absence d'alternative possible à la réalisation du projet en dehors de ces secteurs.

**2.9. En zone de présomption archéologique identifiée sur le règlement graphique,**

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. Titre 1 – Dispositions générales – Article 2. 6° du présent règlement).

**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Cet article concerne les secteurs Nb, Ned, Nep, Nhtl et Nhℓ.

**3.1 - Accès**

La demande d'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

**3.2 - Voirie**

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque le raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles en impasse destinées à la circulation automobile doivent être aménagées de façon telle que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

**3.3 - Cheminements piétonniers et/ou cyclables**

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, doivent être conservés.

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

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Ce réseau public d'adduction en eau potable doit être totalement et physiquement séparé d'un éventuel réseau qui serait alimenté par un puits privé si le cas se présente.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci dessert les unités foncières concernées.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de possibilités de raccordement à un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et devant être conçu de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

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

### **4.3 - Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément à l'article 641 du Code Civil.

Des aménagements doivent être réalisés par le constructeur pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées sur le terrain d'assiette du projet par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes et la réglementation en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

Toute interconnexion entre le réseau d'eau pluviale et celui de distribution d'eau potable destinée à la consommation humaine est interdite.

Les eaux pluviales doivent être collectées et ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être soumis à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

### **4.4 - Autres réseaux**

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 87.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° 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.

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul minimale :

- de 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- de 5 mètres de l'alignement des voies communales,
- de 3 mètres de l'alignement des voies communales en secteur Nb.

Le recul exigé par rapport aux voies ne s'applique pas au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve que les extensions ne réduisent pas davantage la distance que respecte la construction existante par rapport à la voie concernée.

L'abri de jardin doit être réalisé à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique desservant ladite construction.

Lorsqu'il s'agit de constructions nécessaires aux infrastructures routières ou au fonctionnement du service public, l'implantation de ces constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

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

Les constructions ne peuvent être implantées en limite séparative.

Les constructions doivent réserver par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, cette marge peut être réduite jusqu'à 2 mètres pour des constructions ou parties de construction dont la hauteur, dans la bande comprise entre 2 mètres et 3 mètres, n'excède pas 4 mètres.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Les éoliennes sur pied d'une hauteur n'excédant pas 12 mètres doivent être implantées en respectant une marge d'isolement minimale de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

Règles alternatives :

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 constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

La construction de bâtiments annexes est autorisée sur la limite séparative, à condition que :

- il soit accolé à un bâtiment voisin existant, déjà implanté sur la limite séparative,
- la hauteur n'excède pas la hauteur du bâtiment riverain existant,
- la longueur n'excède pas la longueur du bâtiment riverain existant.

Exceptions:

Les constructions existantes faisant l'objet de travaux de réfection, ou reconstruction ou extension, pourront conserver leur implantation originelle aux conditions suivantes :

- que les constructions concernées soient à usage d'habitation ou d'annexes directement liées à l'habitation,
- que les murs de la construction originelle soient encore élevés.
- que les travaux tendent à respecter le gabarit des bâtiments d'origine (volumétrie, hauteur...). En cas d'absence de traces documentaires détaillant le gabarit de la construction (photos...), la hauteur de celle-ci ne devra pas être supérieure à 10 mètres.

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

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

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Les présentes dispositions s'appliquent sous réserve de respecter les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNPI) du Val d'Authion, pour les parties de secteur concernées par le risque d'inondation (cf. annexe 6 du P.L.U. – servitudes d'utilité publique).

**Dans les secteur N et Nb**

L'extension ou le cumul d'extensions des constructions principales à usage d'habitation, réalisées à compter de la date d'approbation du P.L.U. du 12/11/2019, ne peut excéder une emprise au sol (cumulée) de 25 m<sup>2</sup>.

- \* **Une emprise au sol supérieure peut être admise lorsque l'extension de la construction est réalisée par reprise et aménagement d'un bâtiment existant jouxtant la construction principale, lorsque ce bâtiment présente une emprise au sol supérieure à 25 m<sup>2</sup>.**

Le cumul de création et d'extension d'annexes d'une habitation réalisées à compter de la date d'approbation du P.L.U. du 12/11/2019, ne peut pas excéder une emprise au sol totale de 40 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Ned,**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du secteur concerné.

**Dans le secteur Nep,**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du secteur concerné.

**Dans le secteur Nht**

En cas de reconstruction à l'identique, l'emprise au sol du bâtiment reconstruit équivaut à celle du bâtiment d'origine ayant été démoli.

L'extension ou le cumul d'extensions des constructions existantes, réalisées à compter de la date d'approbation du P.L.U., ne peut excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans le secteur à la date d'approbation du présent P.L.U. (12/11/2019).

**Dans le secteur Nht**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du secteur concerné.

**Dans le secteur Nhy**

L'extension ou le cumul d'extensions des constructions existantes, réalisées à compter de la date d'approbation du P.L.U., ne peut excéder 50 % de l'emprise au sol des bâtiments existants dans le secteur à la date d'approbation du présent P.L.U. (12/11/2019).

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 – Définition de la hauteur**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel :

- jusqu'au faîtage pour des constructions à toitures traditionnelles (à pentes), (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues),
- jusqu'au sommet de l'acrotère pour des parties de constructions traitées en toitures terrasses.

**10.2 - Hauteur maximale**

**En secteur N,**

La hauteur maximale des extensions ne doit pas excéder celle de la construction à usage d'habitation existante, sauf si les dispositions du PPRNPI imposent la réalisation d'une zone refuge.



**En secteur Nb**

Toute construction ne peut dépasser la hauteur absolue fixée à :  
. 9 mètres au faîtage pour des toitures traditionnelles (à pentes),  
. 4 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale des abris télescopiques de piscine est limitée à 1,20 mètre.

**Dans les secteurs Ned et Nep,** la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

**En secteur Nh<sub>l</sub>**

La hauteur maximale doit respecter la hauteur de la construction existante

**En secteur Nht<sub>l</sub>**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout de toiture.

**En secteur Nhy**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au sommet de l'acrotère.

**Dans les secteurs Ned, Nep, Nb, Nht<sub>l</sub> et Nhy,** la hauteur maximale des éoliennes\* sur pied est limitée à 12 mètres

\* hauteur maximale du mât et de la nacelle au-dessus du sol.

**10.3 - Cas particuliers**

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

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**

**11.1.- Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume et son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

## **11.2. - Protection et conditions de valorisation des éléments de patrimoine bâti inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne inventoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les éléments de détails architecturaux constitutifs du caractère patrimonial des bâtiments inventoriés (en particulier les corniches, encadrements de baies, bandeaux, linteaux de portes, cheminées et souches de cheminées,...), doivent être conservés et entretenus et ne doivent pas être dégradés ou simplifiés.

## **11.3. - Dispositions spécifiques aux constructions à usage d'habitation** (applicables aux extensions, réfections de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU).

### 11.3.1 Traitement des façades des constructions à usage d'habitation

Les façades en schiste doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Les enduits et revêtements de façade doivent être de teintes respectant le nuancier du Maine-et-Loire

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit.

Le bardage en bois ou en matériaux ayant un aspect bois est autorisé, à condition, qu'il soit teinté selon le nuancier des façades du Maine-et-Loire.

Sont notamment interdits :

- Les bardages métalliques ou fibres ciment, les bardages plastifiés,
- les parements en pierre éclatée posés en opus.
- Les plaques ondulées, les tôles (galvanisées ou non),
- les papiers goudronnés,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,...).

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

### 11.3.2 Traitement des toitures des constructions à usage d'habitation

- La forme générale et les proportions du toit, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

- Le matériau de couverture, pour les constructions est l'ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle, à l'exception des vérandas, des abris de piscines et des serres de jardins qui peuvent présenter un aspect de toiture différent.

Les liaisons en zinc de couleur noir sont autorisées entre deux toitures.

Les couvertures en zinc sont autorisées pour les lucarnes.

- Les pentes des versants principaux doivent être supérieures à 37° et inférieures à 45 ° pour les constructions à usage d'habitation, sauf cas spécifiques suivants.

Cet angle peut être inférieur pour les annexes, les appentis et vérandas.

En dehors des bâtiments d'intérêt patrimonial, identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées les toitures en terrasse, sur une partie seulement de la construction, ne devant pas excéder 30% de l'emprise au sol totale du bâtiment\* concerné ;

*\* Pour l'appréciation de cette règle, on entend par bâtiment toute construction en élévation, à l'exception des piscines, terrasses et abris de jardin.*

*En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, ce pourcentage est calculé par rapport à l'emprise au sol cumulée du bâtiment initial et de son extension.*

#### **11.4. Installations techniques, capteurs solaires et vérandas**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

*Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques), panneaux, ardoises solaires :*

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 proche de celle de l'ardoise, 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.

#### **11.5 Les abris de jardins**

Sont interdits les abris en tôle ou en fibro-ciment.

L'emploi du bois est autorisé dans son aspect naturel (non teinté) ou en étant teinté ou peint de couleur choisie dans le nuancier du Maine-et-Loire.

La couverture est en ardoise naturelle ou artificielle de même aspect, dimension et couleur que l'ardoise naturelle.

## **11.6 Dans les secteurs Ned, Nhℓ et Nhy**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates se rapportant aux teintes naturelles, en harmonie avec le paysage environnant.

## **11.7. Éléments d'intérêt patrimonial paysager**

Les éléments de patrimoine, identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Les murs et murets en schiste existants doivent être conservés et restaurés dans leur ensemble (cf. règlement graphique : éléments de paysage inventoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), de telle sorte que leur façade visible côté rue, soit en schiste naturel.

Les murs et murets de schiste ayant dû être détruits doivent être reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils font office de clôtures dans le respect des règles de hauteur énoncée au 11.8.2.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces murets peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, passage de réseaux, création d'accès, réalisation d'une extension de construction ou d'une annexe).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

## **11.8 - Les clôtures nouvelles**

### 11.8.1 Dispositions générales

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

### 11.8.2 Types de clôtures nouvelles accompagnant les constructions principales en zone N, en dehors des secteurs Nb

Une hauteur maximale de 1,80 m devra être respectée.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein ou d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie
- de grillages accompagnés d'une haie vive d'essences variées
- d'une haie vive d'essences variées
- d'un muret de schiste.

Lorsque le mur n'est pas en schiste, il doit être enduit des deux côtés.

Lorsque le mur n'est en schiste que d'un seul côté, il doit être enduit de l'autre côté.

### 11.8.3. Dans les secteurs soumis aux dispositions du PPRNPI

Les clôtures doivent respecter les dispositions du PPRNPI.

### 11.8.4 Types de clôtures nouvelles, autorisés en Nb

Types de clôtures autorisés en limite d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique	Hauteur maximale de la clôture <sup>(3)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit un mur <sup>(1)</sup> plein, doublé ou non d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup> ;</li> <li>○ soit d'un mur <sup>(2)</sup> surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, grillage, lisses, baraudages) ;</li> <li>○ soit d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup> plantée côté espace privatif.</li> </ul>	Hauteur maximale de la clôture : <b>1,5 mètre</b>  hauteur pouvant être portée à <b>2 mètres pour un mur en schiste</b>
Types de clôtures autorisés en limite séparative	Hauteur maximale de la clôture <sup>(3)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ soit d'un mur <sup>(1)</sup> plein, doublé ou non d'une haie mixte d'essences locales <sup>(1)</sup> ;</li> <li>○ soit d'un mur <sup>(1)</sup> surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille en ferronnerie, grillage, lisses, baraudages) ;</li> <li>○ soit d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup> ;</li> </ul>	Hauteur maximale de la clôture : <b>2 mètres</b>
Cas particulier : type de clôture autorisé en limite séparative correspondant à la limite avec une zone agricole ou naturelle (A, Av, N...)	Hauteur maximale de la clôture <sup>(3)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ grillage doublé d'une haie mixte d'essences locales <sup>(2)</sup></li> </ul>	Hauteur maximale : <b>2 mètres</b>

<sup>(1)</sup> murs :

Lorsque le mur n'est pas en schiste, il doit être enduit des deux côtés.

Lorsque le mur n'est en schiste que d'un seul côté, il doit être enduit de l'autre côté.

<sup>(2)</sup> Essences végétales en clôtures :

Les haies mono variétales (de type thuyas, lauriers...) sont interdites.

<sup>(3)</sup> Dans le cas de murs existants, de hauteurs différentes à la règle générale, la hauteur initiale pourra être conservée, tout ajout ou prolongement pourra conserver cette hauteur.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques excepté dans les emplacements prévus à cet effet, et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

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

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

### 13.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et R-113-1 du code de l'Urbanisme.

### 13.2 Espaces boisés, haies, parcs, jardins ou espaces verts préservés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Les espaces identifiés au règlement graphique, en tant qu'espaces boisés ou espaces participant à des continuités écologiques, en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être préservés.

#### a) Cas de suppression de plantations et de boisements inventoriés

Tous travaux, non soumis à un régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un arbre, une haie, un espace boisé identifié par le présent PLU en application des articles L. 151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, sauf dans les cas précisés au b) ci-après.

Les plantations existantes inventoriées au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 peuvent être supprimées pour les raisons suivantes :

- l'état sanitaire des arbres,
- la sécurité,
- la création et l'entretien d'accès,
- la création de cheminements "doux" (piétons / cyclables),
- le passage de réseaux.

La suppression de plantations existantes ainsi inventoriées, devra être compensée sur le terrain d'assiette ou à défaut sur le territoire communal, de la manière suivante :

Suppression d'éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme	<b>Dispositions compensatoires à respecter : plantations équivalentes à opérer dans un environnement proche du lieu concerné</b>
Arbres intéressants ou remarquables : nombre de sujets devant être supprimés	Replantation d'un nombre équivalent de sujets (équivalent aussi en essences).
Linéaire de x mètre(s) de haies végétales devant être supprimé	Replantation d'un linéaire équivalent (en mètres linéaires) de haie composée d'essences locales
Surface boisée en mètre(s) carré(s) devant être supprimée	Replantation d'une surface équivalente (en mètres carrés) de boisement d'essences locales * ou d'un linéaire équivalent (en nombre de sujets arborés supprimés) de haie(s) composée(s) d'essences locales

b) En revanche, les coupes ou abattages de quelques arbres au sein d'un espace boisé de plus d'un hectare ne sont pas soumis à déclaration préalable, dès lors que ces travaux permettent d'améliorer la qualité du boisement et son rôle dans le paysage, d'assurer la mise en valeur des autres sujets et favoriser un développement plus harmonieux de l'ensemble boisé ou qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un plan de gestion de l'espace naturel concerné.

c) En limite de boisements, haies ou arbres à préserver au titre de l'article L.113-1 ou des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, tout projet de construction devra maintenir un recul minimal de ces éléments à préserver (ne pouvant être inférieur à 5 m), de manière à ne pas compromettre le maintien dans le temps et de manière à éviter que ces éléments d'intérêt paysager ne portent préjudice à la construction. Ce recul pourra être apprécié ou au contraire limité voire supprimé au regard de la qualité et de la valeur de la construction, au regard de l'absence de solution alternative avérée pour établir le projet de construction et au regard de la qualité des essences végétales.

**ARTICLE N 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE N 16 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé