

REGLEMENT P.L.U.

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de AMBILLOU-CHATEAU.

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'urbanisme (R. 111-2, R.111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21) – *cf. infra*, du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la loi du commerce et de l'artisanat, du règlement sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement.

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (Service Régional de l'Archéologie – 1 rue Stanislas Baudry - BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – tél. : 02 40 14 23 30).

ARTICLE R. 111-2. *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique.*

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

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

UA : zone à vocation mixte correspondant à la partie ancienne du bourg caractérisée par une forme urbaine assez figée,

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

UB : zone à vocation mixte à la forme urbaine plus lâche correspondant essentiellement aux extensions du bourg déjà réalisées et aux hameaux,

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

☞ *secteur UBha destiné à une urbanisation de faible densité préservant l'identité bâtie des lieux (hameaux anciens).*

UEa : zone à vocation d'équipements sportifs ou de loisirs,

UY : zone destinée à l'accueil d'activités.

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

On distinguera :

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

- ☞ *secteur 2AUb à vocation d'habitat,*
- ☞ *secteur 2AUy à vocation d'activités.*

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

- ☞ *secteur 1AUb à vocation d'habitat,*
- ☞ *secteur 1AUy à vocation d'activités.*

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

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

- ☞ *secteur Nc au sein duquel sont autorisées les carrières ainsi que les constructions et installations qui leurs sont liées,*

ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan (article R. 123-32 du Code de l'urbanisme).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

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

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 9
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 16
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UEa	p. 24
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UY	p. 29

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA

Identification :

La zone UA correspond aux espaces urbanisés densément bâtis du centre bourg ancien, caractérisés par une homogénéité des constructions, vecteur de l'identité du village. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture.

La mixité des fonctions s'exprime surtout à travers la présence d'équipements publics associés à l'habitat, l'artisanat, les commerces et services, et quelques exploitations agricoles.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception de quelques secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement pour lesquels le zonage d'assainissement prévoit le maintien en zone d'assainissement non collectif. Ces endroits sont identifiés par un secteur UA a

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

La connaissance du risque n'étant pas exhaustive, le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et garantir la solidité des projets, notamment au moyen d'une étude géologique.

Destination :

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

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

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

Un secteur particulier pour lequel la commune réfléchit à un projet d'aménagement (opération de renouvellement urbain au nord de la rue de la Besnardière) est identifié au titre de l'article L . 123-2-a du Code de l'Urbanisme. Au sein de ce secteur, seule une évolution limitée du bâti existant est autorisée.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**

- **dans l'ensemble de la zone UA**, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- **dans l'ensemble de la zone UA**, de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- **pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique)**, de transmettre pour avis au Service Régional de l'Archéologie les autorisations visées par le texte suivant :

« En application de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire. »

- **ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les lotissements.
- Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service, d'entrepôt commercial.
- Les constructions à usage d'activité artisanale ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- L'extension des activités agricoles déjà implantées dans la zone (par extension de bâtiments existants ou création de bâtiments nouveaux), sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitation.
- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
- Les constructions à usage de stationnement et les parcs de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, ...).

Cependant, dans le secteur identifié au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-2-a du Code de l'Urbanisme, pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du P.L.U., seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UA 4 DESSERTES PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

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

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le zonage d'assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ; la construction devra être ensuite directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci aura été réalisé.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

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

3 - Réseaux divers :

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

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Expression de la règle :

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

Exceptions :

Une implantation en retrait de l'alignement est autorisée lorsqu'il existe déjà sur le terrain soit un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique, soit un mur ancien d'une hauteur minimale de 1,80 mètre, qui assure déjà la continuité visuelle de la rue.

Une implantation en retrait de l'alignement est autorisée en cas de réfection, transformation ou extension d'une construction existante implantée en retrait de l'alignement.

Une implantation en retrait de l'alignement est autorisée pour la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.

Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en retrait de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, coffrets, ...), peuvent, pour un motif d'ordre technique, être implantés en retrait de l'alignement.

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

Expression de la règle :

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur calculée perpendiculairement à l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative latérale en respectant un recul minimal de 3 m par rapport à l'autre limite séparative latérale. La continuité visuelle sur rue doit cependant être assurée à l'alignement d'une limite latérale à l'autre sur une hauteur minimale de 1,50 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiments annexes, etc. pouvant être employés conjointement.

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur, les constructions doivent être implantées sur limite séparative ou en retrait des limites séparatives. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 3 mètres par rapport à ces limites devra être respectée.

Exception :

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

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.

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

Expression de la règle :

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres soit 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Exceptions :

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements collectifs.

ARTICLE UA 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

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

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

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

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

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

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

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

2. Adaptation au sol.

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

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

3. Façades.

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

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales (tuffeau ou grison),
- les bardages bois de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre, dans des tons respectant le nuancier de Maine-et-Loire, sous réserve de n'être utilisés qu'avec une dominante de matériaux traditionnels (cf. 3 matériaux précités : enduits, pierre de taille ou moellons).

** La coloration dominante doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, etc.).

En outre, sont également autorisés, pour les annexes, les abris de jardin et les bâtiments à usage d'activités, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction ; ils seront de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre.

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités, les bardages métalliques ou fibro-ciment. Ils seront soit de teinte foncée (cf. nuancier de Maine-et-Loire), soit de teinte claire pour s'accorder avec le ton des constructions voisines lorsqu'il s'agit de petits volumes. Ils devront nécessairement être d'aspect mat.

4. Toiture.

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes attenantes, la couverture doit être en ardoise naturelle ou en ardoise artificielle de teinte bleu schiste. Les ardoises artificielles si elles sont utilisées doivent présenter une dimension et une forme comparables à celle des ardoises naturelles traditionnelles.

L'emploi de la tuile canal ou de la petite tuile plate de ton brun-rouge est uniquement autorisé : pour la restauration ou l'extension de constructions existantes déjà recouvertes par l'un de ces deux matériaux, ou pour la construction d'une annexe (attendant ou isolée) à une telle construction existante.

Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, la couverture doit être de teinte bleu-schiste et d'aspect mat.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

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

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture :

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

6. Menuiseries.

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

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

7. Clôtures.

Les clôtures sur voie, s'il en est réalisé une, doivent être constituées : soit d'un mur plein, soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Il pourra cependant être exigé d'édifier un mur de clôture d'une hauteur plus importante pour assurer un raccordement architectural satisfaisant aux murs voisins.

Les murs doivent être soit en moellons de pierres locales, soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*.

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

Les clôtures en limite séparative :

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles ne sont utilisées qu'en soubassement sur une hauteur maximale de 0,30 m.

ARTICLE UA 12 **STATIONNEMENT**

Non réglementé.

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

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

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

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB

Identification :

La zone UB correspond aux extensions récentes du bourg ainsi qu'aux hameaux anciens de Sauné, le Haut-Sauné, le Bas-Sauné, les Mazières, Treillebois, la Grézille – Sourches, Hilay et la Basse Banlée.

Dans l'ensemble de la zone UB, la forme urbaine est beaucoup moins figée que dans la zone UA avec une implantation des constructions par rapport à la voie plus variée (alignement ou retrait).

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

Un *secteur UBha* est créé pour les hameaux afin de tenir compte de l'unité bâtie existante (bâti ancien) et de favoriser une urbanisation de plus faible densité (définition d'une superficie minimale de terrain).

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception des secteurs de hameaux UBha et de quelques secteurs dans le bourg non desservis par le réseau collectif d'assainissement pour lesquels le zonage d'assainissement prévoit le maintien en zone d'assainissement non collectif. Ces derniers sont identifiés par un secteur UBa.

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

La connaissance du risque n'étant pas exhaustive, le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et garantir la solidité des projets, notamment au moyen d'une étude géologique.

Destination :

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

Objectifs des dispositions réglementaires :

Ces espaces composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone visent à obtenir, par l'implantation et la volumétrie des constructions, une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

Dans le secteur UBha, la superficie minimale requise pour qu'un terrain soit constructible est de 1200m² et des dispositions particulières sont édictées en matière de matériau de construction afin de préserver l'identité bâtie des hameaux.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - **dans l'ensemble de la zone UB**, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
 - **dans l'ensemble de la zone UB**, de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- **ne sont admises dans le secteur UBha que les occupations et utilisations du sol suivantes**
 - Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être implantées à 100 mètres de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature et leurs annexes.
 - Les lotissements.
 - Les constructions à usage d'activité artisanale ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
 - Les constructions et installations à usage d'activité agricole sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitation
 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
 - Les constructions à usage de stationnement et les parcs de stationnement.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs,...).
- **ne sont admises dans le secteur UBa et le reste de la zone UB que les occupations et utilisations du sol suivantes**
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
 - Les lotissements.
 - Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service, d'entrepôt commercial.
 - Les constructions à usage d'activité artisanale ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
 - L'extension des activités agricoles déjà implantées dans la zone (par extension de bâtiments existants ou création de bâtiments nouveaux), sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitation.
 - Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.

- Les constructions à usage de stationnement et les parcs de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs,...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

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

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

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

ARTICLE UB 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans les secteurs UBa et UBha, conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le zonage d'assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ; la construction devra être ensuite directement raccordée au réseau collectif dès que celui-ci aura été réalisé.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

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

3 - Réseaux divers :

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

ARTICLE UB 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Dans le secteur UBha, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit être au minimum de 1 200 m².

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

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces autres voies.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension d'une construction existante implantée en retrait de l'alignement.

Dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.

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

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

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

Exceptions :

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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.

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

Expression de la règle :

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres soit 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Exceptions :

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements collectifs.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

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

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

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

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

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

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

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

2. Adaptation au sol.

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

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

3. Façades.

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

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales (tuffeau ou grison),
- les bardages bois de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre dans des tons respectant le nuancier de Maine-et-Loire.

Cependant, dans le secteur UBha, les bardages bois ne sont autorisés pour une construction à usage d'habitation que sous réserve de n'être utilisés qu'avec une dominante de matériaux traditionnels (cf. 3 matériaux précités : enduits, pierre de taille ou moellons).

** La coloration dominante doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, etc.).

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités, les bardages métalliques ou fibro-ciment. Ils seront soit de teinte foncée (cf. nuancier de Maine-et-Loire), soit de teinte claire pour s'accorder avec le ton des constructions voisines lorsqu'il s'agit de petits volumes. Ils devront nécessairement être d'aspect mat.

4. Toiture.

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes attenantes, la couverture doit être en ardoise naturelle ou en ardoise artificielle de teinte bleu schiste. Les ardoises artificielles si elles sont utilisées doivent présenter une dimension et une forme comparables à celle des ardoises naturelles traditionnelles. L'emploi de la tuile canal ou de la petite tuile plate de ton brun-rouge est uniquement autorisé pour la restauration ou l'extension de constructions existantes déjà recouvertes par l'un de ces deux matériaux, ou pour la construction d'une annexe (attendant ou isolée) à une telle construction existante.

Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, la couverture doit être de teinte bleu-schiste et d'aspect mat.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

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

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture :

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

7. Pour les salles de spectacles, de loisirs, de réunions :

1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

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

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

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

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

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEa

Caractère de la zone UEa

Identification :

La zone UEa correspond au pôle d'équipements sportifs existants (terrains de football et tennis) implanté au sud du bourg, avec une possibilité d'extension vers l'est pour accueillir notamment un futur gymnase.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs à vocation sportive ou de loisirs non desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Objectif des dispositions réglementaires :

Préserver des espaces à vocation d'équipements afin de répondre aux besoins d'une population en augmentation.

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

ARTICLE UEa 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- *Sous réserve :*
 - *de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,*
 - *de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,*
- *ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :*
 - Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à vocation sportive ou de loisirs.
 - Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées 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 opération autorisée dans la zone.
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UEa 3 ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UEa 4 DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

ARTICLE UEa 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies existantes, à élargir ou à créer.

Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement, à la qualité du paysage et à la sécurité. Ces constructions et installations peuvent ainsi, pour un motif d'ordre technique, être implantées à moins de 3 mètres de l'alignement de la voie.

ARTICLE UEa 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exception :

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

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

La distance séparant deux constructions doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UEa 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

ARTICLE UEa 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UEa 11 **ASPECT EXTERIEUR**

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées et leurs annexes, les dispositions de l'article UB 11 s'appliquent.

Pour toutes les autres constructions, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

1. Généralités.

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

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

2. Toitures.

Les toitures doivent être de teinte bleu-schiste d'aspect mat.

3. Façades.

Elles doivent être en pierre, en matériaux enduits, en bardages bois, métallique ou fibro-ciment.

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

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

4. Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage sur poteaux métalliques ou bois, ou de lisses en bois.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

ARTICLE UEa 12 **STATIONNEMENT**

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

ARTICLE UEa 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1 - Espaces libres et plantations :

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

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UEa 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone UY

Identification :

La zone UY correspond aux activités implantées au cœur du bourg et qui ont une emprise significative (grossiste en produits frais à côté de la Place des Tilleuls / silo et garagiste à l'entrée ouest du bourg).

Destination :

La zone UY est réservée pour l'évolution des activités déjà implantées.

Objectif des dispositions réglementaires :

Dans l'ensemble de la zone UY les dispositions réglementaires visent à permettre l'évolution des activités déjà implantées tout en prenant en compte la proximité immédiate d'habitations.

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

ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES

CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

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

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY 3 **ACCES ET VOIRIE**

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

ARTICLE UY 4 **DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable :

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

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

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

3 - Réseaux divers :

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

ARTICLE UY 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Exception :

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

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres par rapport aux limites séparatives communes avec la zone UB.

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions peuvent être implantées sur limite ou avec un recul minimal de 5 mètres.

Exception :

Ces marges de recul de 5 et 20 mètres minimum ne s'appliquent pas pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle.

Ces marges de recul de 5 et 20 mètres minimum peuvent être supprimées pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

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

Expression de la règle :

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

Exception :

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

ARTICLE UY 9 **EMPRISE AU SOL**

Définition :

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain.

Les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.) et le sous-sol de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

Expression de la règle :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain.

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

ARTICLE UY 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

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.

Expression de la règle :

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE UY 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

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

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

2. Toitures.

Les toitures doivent être de teinte bleu-schiste d'aspect mat.

3. Façades.

Elles doivent être en pierre, en matériaux enduits, en bardages bois, métallique ou fibro-ciment.

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

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

En outre, des teintes plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).

4. Clôtures.

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

Toute clôture sur voie ou sur limite séparative doit être doublée d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

ARTICLE UY 12 **STATIONNEMENT**

Expression de la règle :

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

Les normes minimales suivantes doivent être respectées :

1. Constructions à usage d'habitation :
2 places de stationnement par logement.
2. Constructions à usage de bureaux :
1 place de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N. affectés à cette activité.
3. Construction à usage industriel ou artisanal :
1 place de stationnement pour 60 m² de S.H.O.N..
Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de S.H.O.N., si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.
4. Construction à usage de commerce :
1 place de stationnement pour 60 m² de S.H.O.N. affectés à l'activité commerciale lorsque celle-ci est supérieure à 300 m². Lorsque cette dernière reste inférieure à 300 m², des dispositions doivent être prises pour assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.

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

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

1 - Espaces libres et plantations :

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

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

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UY 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	p. 36
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU	p. 45

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Identification :

La zone 1AU est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée au développement urbain de la commune à court et moyen terme.

Elle comporte un *secteur 1AUB* destiné à l'habitat : Sous le cimetière.

Elle comporte un *secteur 1AUy* destiné au développement d'une zone d'activités intercommunale à l'entrée sud-est du bourg, à l'embranchement de la déviation : la zone d'activités de la Chesnaie. Le secteur 1Auy comprend deux sites : 1AUy « nord » et 1AUy « sud ».

Destination :

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

Objectifs des dispositions réglementaires :

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

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

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

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
 - Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
 - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

II. Expression de la règle :

- ***Sont admises dans l'ensemble de la zone :***
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.
- ***Sont en outre admises dans le secteur 1AUb sous réserve :***
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et les autres sites d'urbanisation future prévus : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,
 - que l'opération projetée intéresse, sauf pour l'opération permettant l'achèvement de la zone pour laquelle il n'est pas fixé de seuil d'opération, un ensemble de plus de 1 000 m² de S.H.O.N. (si cette opération se réalise sous forme de lotissement, la réalisation du programme d'équipement ouvre droit à permis de construire quelle que soit ensuite la taille de l'opération objet de la demande),
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
 - de prévoir des traitements paysagers en périphérie des zones et dans les emprises et espaces « publics » (espaces de détente, voirie, cheminements,...), comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),
 - de comporter des liaisons routières et piétonnes avec les quartiers voisins existants ou à réaliser comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- Les lotissements d'habitations.
- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
- Les parcs de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité

du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

• ***Sont en outre admises dans les secteurs IAUy sous réserve :***

- dans l'ensemble de la zone, de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
- pour les terrains situés à proximité immédiate d'habitations existantes, de ne pas générer de nuisances incompatibles avec lesdites habitations,
- pour les terrains situés à moins de 100 m de la station d'épuration, de n'accueillir que des constructions ou installations non fréquentées en permanence par des personnes,
- dans l'ensemble de la zone, d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone,
- dans l'ensemble de la zone, d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération.
- dans l'ensemble de la zone, de respecter les principes d'aménagement figurant aux Orientations d'Aménagement,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements d'activités.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, de bureaux, de services et d'entrepôts.
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère industriel ou artisanal est nettement marqué (silo, usine de conditionnement, etc.).
- Les constructions et installations à usage d'activité commerciale complémentaire d'une activité autorisée dans la zone et implantée sur le même lieu.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception des installations classées SEVESO.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve du respect des deux conditions suivantes :
 - a) qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage ou la surveillance des constructions autorisées dans la zone,
 - b) que la construction soit intégrée au volume d'un bâtiment d'activités.
- Les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, bassin de rétention ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

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

Expression de la règle :

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

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

En outre, dans le secteur 1AUy « sud », pour des raisons de sécurité, **la création d'accès automobiles directs sur la RD 761 est interdite**. Les terrains doivent être desservis à partir d'un réseau de voies interne à l'opération.

2 - Voirie :

Définition :

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle :

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

En outre, dans le secteur 1AUb, les principes d'aménagement figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés : principes de desserte automobile et piétonne, hiérarchie des voies ouvertes à la circulation automobile et emprise minimale.

En outre, dans les secteurs 1AUy, les principes d'aménagement figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés et la largeur d'emprise des voies de desserte doit être de 12.50 m minimum en intégrant un cheminement piétonnier sécurisé ainsi que des plantations en limite avec le domaine privé pour masquer les clôtures.

Pour la desserte d'un ou deux lots, une voirie d'une emprise minimale de 6 m peut être autorisée.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

En outre, dans les secteurs 1AUy, une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le secteur 1AUb, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Dans les secteurs 1AUy, tant que la nouvelle station d'épuration n'est pas mise en service, toute construction ou installation qui nécessite un dispositif d'assainissement doit être équipée, pour être autorisée, d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Dès que la nouvelle station d'épuration sera mise en service, le branchement au réseau collectif d'assainissement sera obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite un dispositif d'assainissement.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

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

ARTICLE 1AU 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb,

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces autres voies.

Dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.

Dans le secteur 1AUy « nord »,

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 40 m de l'alignement de la déviation, aucune aire de stationnement ou de stockage ne peut être autorisée dans cette marge de recul de 40 m. En outre les aires de stockages ne peuvent en aucun cas être situées entre le bâtiment et la déviation, elles seront soit implantées au droit du bâtiment (masquées par un bardage ou une haie pour ne pas être visible de la déviation), soit derrière ce dernier.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.
- Les orientations des bâtiments figurant au schéma des Orientations d'Aménagement doivent être respectées (façade la plus longue des bâtiments parallèle à la déviation).

Dans le secteur 1AUy « sud »,

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 m de l'alignement de la déviation, aucune aire de stockage ne peut être autorisée dans cette marge de recul de 25 m. En outre les aires de stockages ne peuvent en aucun cas être situées entre le bâtiment et la déviation, elles seront soit implantées au droit du bâtiment (masquées par un bardage ou une haie pour ne pas être visible de la déviation), soit derrière ce dernier.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 28 m de l'alignement de la RD 761, aucune aire de stockage ne peut être autorisée dans cette marge de recul de 28 m.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.
- Les orientations des bâtiments figurant au schéma des Orientations d'Aménagement doivent être respectées (façade la plus longue des bâtiments parallèle à la déviation lorsqu'il s'agit d'un bâtiment implanté en façade sur cette voie et parallèle à la RD 761 lorsqu'il s'agit d'un bâtiment implanté en façade sur celle-ci).

Exceptions :

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

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb,

Les constructions doivent être implantées :

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

Dans les secteurs 1AUy, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles du présent P.L.U., qui peut s'effectuer dans le prolongement de l'alignement existant ou en retrait de ce dernier.

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 ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour un motif technique s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment.

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

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb, non réglementé.

Dans les secteurs 1AUy, la distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

Exception :

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

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Définition :

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain.

Les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.) et le sous-sol de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb, non réglementé.

Dans les secteurs 1AUy, la distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public soit depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement (secteur 1AUb), soit entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant tout remaniement (secteurs 1AUy).

Expression de la règle :

Dans le secteur 1AUb, la hauteur des constructions à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres soit 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

Dans le secteur 1AUy « nord », la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Dans le secteur 1AUy « sud », la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Exceptions :

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.

En outre, dans le secteur 1AUb, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements collectifs.

En outre, dans les secteurs 1AUy, une hauteur supérieure peut être ponctuellement autorisée pour des installations nécessaires au fonctionnement de l'activité lorsqu'une contrainte technique l'impose.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Dans les secteurs 1AUy :

1.1 Généralités.

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

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

1.2 Façades.

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

La teinte des enduits doit respecter celle des enduits traditionnels (sable beige).

La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie du bâtiment : pour les bâtiments de grand volume la teinte des bardages devra être foncée afin d'alléger les volumes (gris foncé, bleu foncé, vert foncé, brun), alors que pour les petits bâtiments des teintes plus claires pourront être utilisées (gris clair, beige).

Des teintes plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).

En outre, dans le secteur 1AUy « nord », la façade principale du ou des bâtiments édifiés doit donner sur la déviation.

1.3 Toitures.

Les toitures doivent être de teinte ardoise ou reprendre la teinte du bardage utilisé en façade lorsque celle-ci est foncée (cf. infra 1.2 Façades).

Les toitures doivent être d'aspect mat.

Les toitures terrasses ou de faible pente devront être cachées par des acrotères qui seront filants sur l'ensemble des façades.

Les machineries et autres équipements techniques au-dessus de la couverture de la construction doivent avoir un aspect satisfaisant. L'intégration au bâtiment peut être imposée lorsque leur aspect visuel le justifie.

1.4 Publicités et enseignes.

Les publicités et enseignes ne pourront être apposées que sur une façade du bâtiment, ou sur un élément maçonné (mur) disposé soit en clôture, soit en retrait de la limite d'une hauteur maximale de 2 m et d'une longueur maximale de 5 m.

Les publicités et enseignes doivent être posées dans toute leur hauteur en applique sur la façade. Les débordements sont interdits. Elles devront laisser une marge d'1 mètre avant la rive de toiture et l'arête du bâtiment.

1.5 Clôtures.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage en treillis soudé métallique plastifié ou laqué, de teinte noire, vert foncé ou galva, monté sur des poteaux métalliques de même teinte.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

2. Dans le secteur IAUb :

Les dispositions de l'article UB 11 s'appliquent.

ARTICLE 1AU 12

STATIONNEMENT

Expression de la règle :

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

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

En outre, dans le secteur IAUb :

Les aires de stationnement seront réalisées selon les normes suivantes :

- 1 place de stationnement par logement de type 1, 2 pièces
- 2 places de stationnement par logement de type 3 pièces et plus

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

En outre, dans le secteur IAUy « sud » :

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement pour 20 m² de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité,
- pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place de stationnement pour 60 m² de plancher hors œuvre nets,

Toutefois, le nombre d'emplacements de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de plancher hors œuvre nets, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes (personnel, clientèle) s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires (livraison).

- pour les établissements commerciaux : 1 place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets affectés à l'activité commerciale lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

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

ARTICLE 1AU 13

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

1 - Espaces libres et plantations :

Dans le secteur 1AUb, les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

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

En outre, les principes d'aménagement paysagers figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés et un espace vert de proximité doit être aménagé sur une emprise minimale de 800 m².

Dans les secteurs 1AUy, sur chaque lot, une surface minimale au moins égale à 10% de la surface totale du lot doit être traitée sous forme d'espace vert.

Les reculs par rapport aux voies de desserte interne doivent être traités en espace vert pour au moins 20% de leur surface.

Une haie bocagère doit impérativement être plantée au long des limites séparatives latérales de chaque lot.

En outre, les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement en matière de traitement paysager des franges du site doivent être respectées.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

Identification :

La zone 2AU correspond aux extensions urbaines à moyen terme à vocation d'habitat (secteur 2AUb « la Pièce de la Besnardière ») et à vocation d'activités (secteur 2AUy « la Chesnaie »), ainsi qu'à une réserve foncière à plus long terme identifiée au « Pré de Bourdiganne ».

Ces espaces ne sont pas constructibles dans l'immédiat ; ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U. pour les deux secteurs spécifiques (2AUb et 2AUy) s'il n'y a pas remise en cause de leur vocation et révision du P.L.U pour le site du « Pré de Bourdiganne ».

Destination :

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

Objectifs des dispositions réglementaires :

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

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

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

- *Sous réserve, de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone,*
- *sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :*
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, aménagements hydrauliques, etc.), notamment dans le cadre de l'aménagement des secteurs 1AU « x » contigus.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Pour les articles 3 à 13 :

Dans les secteurs 2AUb, le règlement applicable est celui de la zone UB.

Dans le secteur 2AUy, le règlement applicable est celui du secteur 1AUy « sud ».

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Pour l'article 14 :

Dans les secteurs 2AUb, le règlement applicable est celui de la zone UB.

Dans le secteur 2AUy, le règlement applicable est celui du secteur 1AUy « sud ».

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 48

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone A

Identification :

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

Elle concerne la totalité des espaces ruraux non bâtis, à l'exclusion des abords immédiats du château et de l'église de la Grézille et de l'excroissance dans la partie nord de la commune, dont la présence de nombreux bois lui confère un caractère davantage naturel.

Destination :

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

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

Objectifs des dispositions réglementaires :

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- Ne pas figer totalement le bâti existant qui a perdu sa vocation agricole en autorisant les extensions mesurées.

La zone A borde certaines sections de la RD761 (voie classée à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes qui impose, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

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

II. Expression de la règle :

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

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

I. Rappels :

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2 - Sont soumis à autorisation :

- *Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme).*
- *Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).*
- *Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).*

II. Expression de la règle :

• Sous réserve :

- de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie, aménagements hydrauliques...).

• ne sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient intégrées au volume d'un bâtiment d'exploitation, ou qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 mètres d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.

- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits ...) ou pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garages etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.), sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.
- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des bâtiments existants à usage non agricole à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document dans la limite de 40 m²,
 - qu'elle soit compatible avec le caractère agricole de la zone,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
- Les annexes accolées ou non (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) liées à une habitation existante sous réserve :
 - que l'annexe soit implantée à proximité immédiate de l'habitation existante,
 - que l'annexe ait une emprise maximale de 50 m².
- Les changements de destination de bâtiments existants **dès lors que le règlement graphique identifie le bâtiment à cette fin**, sous réserve :
 - d'être à vocation d'habitation (logement, gîte, chambres d'hôtes), d'une activité touristique (ex. : hôtellerie, restauration, artisanat d'art ...), artistique, de bureau, de profession libérale,
 - de conserver le caractère architectural du bâtiment existant,
 - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 **ACCES ET VOIRIE**

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

ARTICLE A 4 **DESSERTES PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable :

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

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

Cette disposition ne peut être autorisée pour un bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.) ou ne concernant pas qu'une seule famille (entreprise).
Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

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

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

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

Par rapport à la RD 761 :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

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

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, un retrait minimal de 35 mètres de l'axe de la RD 761 doit être respecté.

Par rapport aux routes départementales non classées à grande circulation et aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 35 mètres de l'axe des routes départementales non classées à grande circulation,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

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

Exceptions :

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

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

Expression de la règle :

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

Exception :

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

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

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

Expression de la règle :

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

Exception :

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

ARTICLE A 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

ARTICLE A 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

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.

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

Expression de la règle :

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

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale est de 7 mètres à l'égout de toiture.

Exceptions :

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

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

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

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

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

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

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

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

2. Adaptation au sol.

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

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

3. Façades.

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

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales (tuffeau ou grison),
- les bardages bois de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre dans des tons respectant le nuancier de Maine-et-Loire.

*** La coloration dominante doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.**

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, etc.).

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités (agricoles ou artisanales), les bardages métalliques ou fibro-ciment. La teinte des bardages doit respecter les coloris suivants : gris, ardoise, beige foncé, brun, vert foncé. Des teintes plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtières et les menuiseries).

4. Toiture.

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes attenantes, la couverture doit être en ardoise naturelle ou en ardoise artificielle de teinte bleu schiste. Les ardoises artificielles si elles sont utilisées doivent présenter une dimension et une forme comparables à celle des ardoises naturelles traditionnelles. L'emploi de la tuile canal ou de la petite tuile plate de ton brun-rouge est uniquement autorisé pour la restauration ou l'extension de constructions existantes déjà recouvertes par l'un de ces deux matériaux, ou pour la construction d'une annexe (attendant ou isolée) à une telle construction existante.

Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, la couverture doit être de teinte bleu-schiste et d'aspect mat.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

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

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture :

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

6. Menuiseries.

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

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

7. Clôtures.

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

- d'un grillage monté sur des piquets métalliques ou des poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doublé d'une haie composée à dominante d'essences à caractère champêtre ou floral,
- de lisses en bois.

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

ARTICLE A 12 **STATIONNEMENT**

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

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

1 - Espaces libres et plantations :

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

Les haies plantées en limite de propriété seront constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites.

2 - Espaces Boisés Classés :

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 57

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Identification :

La zone N, dite zone naturelle est forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Elle concerne les abords immédiats du château et de l'église de la Grézille ainsi que l'excroissance dans la partie nord de la commune caractérisé par la présence de nombreux boisements et de sites archéologiques de grande ampleur, dont un entre les différentes entités bâties de Sauné.

Un *secteur Nc* est créé pour les terrains faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation de carrière au nord du territoire communal.

Destination :

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

Le secteur Nc est quant à lui limité à des usages très spécifiques : les carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation.

Objectifs des dispositions réglementaires :

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

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

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

II. Expression de la règle :

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

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
 - Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme).
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).
 - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

II. Expression de la règle :

• Sous réserve :

- **dans l'ensemble de la zone N**, de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou bâtis,
- **dans l'ensemble de la zone N**, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- **pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique)**, de transmettre pour avis au Service Régional de l'Archéologie les autorisations visées par le texte suivant :

« En application de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire. »

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

- Les carrières ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur exploitation, sous réserve qu'au terme de celle-ci le site soit réaménagé conformément aux règles en vigueur, et en accord avec les services concernés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone (pylônes, transformateurs d'électricité,...).

- **Ne sont admises dans le reste de la zone N que les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - L'extension mesurée (en construction neuve) des bâtiments existants à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
 - . que l'augmentation soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - . qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
 - . qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - . qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
 - *Les annexes non accolées (en construction neuve) liées à une habitation existante sous réserve :*
 - . que l'annexe soit implantée à proximité immédiate de l'habitation existante,
 - . que l'annexe ait une emprise maximale de 50 m².
 - *Le changement de destination de bâtiments existants, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :*
 - . d'être à vocation d'habitation (ou pour un usage annexe à l'habitation), de gîte ou de chambre d'hôte,
 - . d'être situé à 100 mètres de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature,
 - . de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
 - Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles et de ne pas dépasser une surface maximale de 20 m².
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, aménagements hydrauliques ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3

ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

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

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

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

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

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 35 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

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

Exceptions :

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

ARTICLE N 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

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

Exceptions :

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

Ce recul de 3 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE N 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

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

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

Expression de la règle :

Dans le secteur Nc, pour les constructions et installations liées à l'exploitation du sous-sol, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Dans le reste de la zone N,

Pour toutes les constructions, la hauteur maximale est de 7 mètres à l'égout de toiture.

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

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

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

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

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

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

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

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

2. Adaptation au sol.

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

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

3. Facades.

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

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

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable)*,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales (tuffeau ou grison),
- les bardages bois de couleur gris-vieux chêne ou peints de teinte foncée sobre dans des tons respectant le nuancier de Maine-et-Loire.

** La coloration dominante doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus (ex. : appareillage en brique, etc.).

En outre, sont également autorisés, pour l'extension d'un bâtiment à usage d'activités existant, les bardages métalliques ou fibro-ciment. La teinte des bardages doit respecter les coloris suivants : gris, ardoise, beige foncé, brun, vert foncé.

4. Toiture.

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes attenantes, la couverture doit être en ardoise naturelle ou en ardoise artificielle de teinte bleu schiste. Les ardoises artificielles si elles sont utilisées doivent présenter une dimension et une forme comparables à celle des ardoises naturelles traditionnelles.

L'emploi de la tuile canal ou de la petite tuile plate de ton brun-rouge est uniquement autorisé : pour la restauration ou l'extension de constructions existantes déjà recouvertes par l'un de ces deux matériaux, ou pour la construction d'une annexe (attendant ou isolée) à une telle construction existante.

Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, la couverture doit être de teinte bleu-schiste et d'aspect mat.

5. Lucarnes et châssis de toiture.

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

Lucarnes :

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Châssis de toiture :

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

6. Menuiseries.

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

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

7. Clôtures.

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

- d'un grillage monté sur des piquets métalliques ou des poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doublé d'une haie composée à dominante d'essences à caractère champêtre ou floral,
- de lisses en bois.

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

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

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

Les haies plantées en limite de propriété seront constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont interdites.

2 - Espaces Boisés Classés :

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

