



Département du Maine-et-Loire

Commune de Drain

Révision du Plan Local d'Urbanisme

5 - Règlement

Elaboration du P.L.U.	Approuvé le 06/02/2004	
Révision n° 1 du P.L.U.	Arrêté le 16/12/2010	Approuvé le 03/02/2012

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

<u>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</u>	1
<u>TITRE 2 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	9
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	10
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub ET Uh	19
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue	31
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uy	35
<u>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	42
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUh	43
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUy	50
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU ET 2AUe	57
<u>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	60
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	61
<u>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	70
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N (SECTEURS N, Ni, Ne, Nei, Nî, Nr)	71
 <u>ANNEXES</u>	
Annexe n°1 :	règles relatives au calcul des places de stationnement
Annexe n°2 :	aspect architectural (complément à l'article 11 des zones concernées par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt patrimonial inventoriés sur le plan établi au titre du 7° l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme)
Annexe n°3 :	espaces libres et plantations : liste d'essences végétales recommandées

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Drain.

Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'urbanisme.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées à l'annexe du P.L.U. "servitudes d'utilité publique", et notamment :
 - le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (P.P.R.N.P.I.) des Vals du Marrillais-Divatte approuvé par arrêté préfectoral du 22 mars 2004 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique ».
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite "Grenelle 2 de l'environnement"
- les dispositions de la "Loi sur l'eau" codifiée et ses décrets d'application, intégrés au Code de l'Environnement,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi d'orientation agricole,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, en particulier les sites inventoriés au titre de l'article du 7° de L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme,
- des secteurs ou des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur identifiés au titre du 7° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Article 3 - Prise en compte des risques pour les constructions

□ **Réglementation parasismique lié au risque sismique :**

La commune de Drain est intégrée à la zone de sismicité de niveau 3, à savoir zone d'aléa modéré. Le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1^{er} mai 2011.

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

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

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

□ **Risque lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles** (cf. annexe 11 du présent P.L.U.) :

Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible.

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

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

□ **Risque lié à l'exposition au radon :**

La nature du sous-sol de la commune de Drain favorise l'émission de Radon (gaz potentiellement dangereux pour la santé). Il convient donc d'insister sur l'importance de la mise en place et du maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public...

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) Les zones urbaines dites "zones U"

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c) Les zones agricoles dites "zones A"

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

d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Correspondent à des 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.

Article 5 - Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

- . permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- . favoriser la performance énergétique des bâtiments,
- . favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible),
- . favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

Article 6 - Définitions

- Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 10 mètres de longueur au maximum, la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

- Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Au sens du présent règlement, il s'agit des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
S'il est prévu un emplacement réservé pour création ou élargissement d'une voie ou aménagement d'un espace public, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : au sens du présent règlement, les emprises publiques intègrent les espaces tels que aires de stationnement, places, jardins publics entrant dans le domaine public, ainsi que les emplacements réservés destinés à l'aménagement de voirie publique, d'espace public...
- Annexe : Bâtiment **accolé** mais non intégré à la construction principale à usage d'habitation, ce bâtiment annexe n'étant pas affecté à l'habitation (exemples : garage, abri à vélo, buanderie, piscine...).
- Dépendance : Construction annexe **détachée** de la construction principale à usage d'habitation (abri de jardin, garage, abri à vélo, remise, atelier, piscine...).

Nota. Au sens du présent règlement, les bâtiments annexes liés aux constructions principales à usage d'activités (industriel, artisanal, agricoles, etc.) sont considérés comme des annexes, qu'ils soient accolés ou détachés de la construction principale.

Article 7 - Densité

I. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de S.H.O.B.) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

II. Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

III. Bâtiments sinistrés (article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, en dépit de toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 8 - Travaux, installations et aménagements divers (articles R 421-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme)

Les travaux; installations et aménagements divers affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** dans les conditions prévues aux articles R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'ils concernent **tout ou partie d'une construction** identifiée au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ils doivent aussi être précédés d'un **permis de démolir** conformément à l'article R. 421-28 du Code de l'urbanisme.

Article 9 - Ouvrages spécifiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

Article 10 - Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avis l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie". (article L. 531-14 du Code du Patrimoine).

- **Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §:** « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- **Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme :** "le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article 11 - Espaces boisés

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

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

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé aux constructions par rapport aux espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

Article 12 - Zones humides

Les zones humides identifiées au document graphique du P.L.U. (cf. plans de zonage) doivent être préservées en compatibilité avec les dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne.

Toute installation, ouvrage, travaux ou activité sur une zone humide doit être portée, avant sa réalisation, à la connaissance du service en charge de la police de l'eau. La délimitation de la zone humide concernée permettra de déterminer la procédure adaptée à l'aménagement envisagé.

Article 13 - Rappels de procédure

- L'édification des clôtures situées en secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune, est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué par délibération la déclaration préalable pour les clôtures.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

TITRE 2

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat.

Elle correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

Elle rassemble l'ensemble des fonctions habituelles du centre-bourg (habitat généralement dense, lieu de culte, commerces, mairie et services de proximité, équipements publics collectifs).

La zone Ua comprend **un secteur Uaa**, localisé au cœur du bourg, qui concentre les principaux commerces du centre-bourg, pour lesquels le changement de destination est interdit.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les lotissements à usage d'activités,
- les entrepôts industriels,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 1°) de l'article Ua2,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules usagés,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- la construction d'annexes ou de dépendances avant la construction principale,
- l'implantation de pylônes de tout type.

De surcroît, en secteur Uaa, est interdit :

- le changement de destination de locaux à usage commercial ou de services.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- 1°) les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone Ua concernée ;
- 2°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné ;
- 3°) les annexes et les dépendances aux constructions principales à usage d'habitation, à condition d'être réalisées à l'arrière de l'habitation, cette disposition ne concernant ni les vérandas (lorsqu'elles sont réalisées en tant qu'extension de l'habitation), ni les garages ;
- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées à l'article Ua 6.

■ *Pour le secteur qui pourrait être concerné par une entité archéologique.*

- Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 9* du présent règlement).

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

I. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies et cheminements identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

II. Accès

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

Le 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 moindre.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales de toitures devront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

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

III. Electricité, téléphone et télédistribution

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

L'implantation en retrait des voies et emprises publiques pourra être admis dans les cas suivants :

- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines implantées en recul par rapport aux voies ou places publiques,
- pour des raisons de sécurité publique, en particulier pour des raisons de visibilité sur voie.
- pour les constructions ou installations à usage d'activités (commerces, services activités compatibles avec l'habitat), sous réserve de justification liée à leur fonctionnement,
- pour les constructions ou installations d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'intérêt collectif,
- lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement et d'une limite séparative à l'autre par un ou plusieurs éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe (garage, véranda).

Les annexes (hors garages et vérandas) et les dépendances, en particulier les abris de jardins, doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

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

Les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant à la voie.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer :

- dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités qui ne respectait pas cette règle à l'origine,
- pour des annexes ou des dépendances de la construction principale,
- pour des bâtiments d'intérêt collectif et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Cependant, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (en cas de toiture-terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes. La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle) ou à l'acrotère (pour les constructions couvertes par une toiture-terrasse), est fixée comme suit :

Zone	Egout de toiture / acrotère
Ua	6 m (six mètres)

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des annexes et des dépendances, situées à l'arrière de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 5 m au faîtage et 3,2 m à l'égout de toiture.

Il peut être dérogé à cette règle pour une annexe ou une dépendance venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux constructions d'intérêt public, ni aux cheminées, lucarnes et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

■ Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne composant le noyau originel du bourg et identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

■ **Règles spécifiques :**

Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif.

1. COUVERTURES :

- a) Pour les couvertures de toute construction principale, les matériaux seront conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux couramment utilisés dans le secteur (tuile demi-ronde), sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 35 %, sauf cas visés à l'alinéa b).

L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire peuvent aussi y être admis.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Une couverture en bardage laqué peut être autorisée pour les toitures des abris de jardin de moins de 12 m² dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des piscines et des parties de toiture traitées en toiture-terrasse*.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

* Les toitures terrasses sont admises sous réserve que leur surface par projection au sol n'excède pas 30 % de la surface de la toiture.

2. MURS, FAÇADES :

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département de Maine-et-Loire.

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

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur toute construction sont interdits.

Le blanc pur est interdit.

Des matériaux translucides peuvent être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

- Dans les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme, les restaurations de bâtiments devront de préférence se conformer aux dispositions suivantes:

- Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges devront être restaurées en respectant tous les éléments et matériaux qui participent à cette qualité.

Règlement du P.L.U.

- Ainsi, les génoises, encadrements de portes et de fenêtres, linteaux et appuis feront l'objet d'une réfection et d'un rejointoiement soignés ou d'un remplacement total ou partiel des briques et pierres qui les composent.
- Les façades sans reliefs seront enduites avec des matériaux à base de chaux aérienne ou similaire.
- D'une manière générale, les enduits seront uniformes et couvrants, les enduits "à pierres vues" n'étant utilisés que ponctuellement.

3. AUTRES REGLES SPECIFIQUES AUX ANNEXES ET DEPENDANCES :

Les annexes et les dépendances à la construction principale doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

4. CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS :

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 50 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non enterrées, ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti de faible hauteur devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

5. CLOTURES :

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues.

Sauf dispositions différentes précisées ci-après, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de **1,2 m sur rue** et **1,80 m en limite séparative**.

Cette règle ne s'applique pas pour la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

Les clôtures sont constituées:

- Sur rue, par :
 - un mur ou un muret enduit ou en pierres d'une hauteur n'excédant pas 0,8 m ;
 - ce muret ou soubassement d'une hauteur minimale de 0,20 m pouvant être surmonté d'une lisse ou d'un grillage, le tout ne pouvant excéder une hauteur de 1,20 m,
 - une haie vive d'essences locales et de préférence variées, d'une hauteur maximale de l'ordre de 1,20 m.
- En limites séparatives par:
 - un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m, ou
 - un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, enduit ou en pierres jointoyées, ce muret pouvant être :
 - . surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture en bois,
 - . doublé d'une haie vive* d'essences locales de préférence variées.
 - une haie vive* d'essences locales de préférence variées doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de l'ordre de 1,80 m.
 - une clôture apparenté au bois d'une hauteur maximum de 1,80 m.

* Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites.

Les murs et murets élaborés à partir de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit devront obligatoirement être enduits ou peints en harmonie avec les constructions environnantes.

Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non sont interdites.

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

■ **Éléments du paysage :**

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

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

Toutefois, il est exigé la réalisation d'au moins une place de stationnement par logement.

Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité (haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants), doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles pourront être remplacées par une haie de type bocager ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement, sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Pour toute parcelle de plus de 500 m², une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espace non imperméabilisé.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub ET Uh

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones Ub et Uh sont destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Sans caractère central marqué, ces zones présentent un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Y sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect ne sont pas incompatibles avec la destination de la zone définie ci-dessus.

- La zone Ub correspond aux secteurs d'habitat du bourg, qui se sont développés autour des secteurs de bâti ancien classés en zone Ua, localisés sur le centre-bourg.

Cette zone Ub relève de l'assainissement collectif, mais elle comprend des secteurs Uba qui ne sont pas encore desservis par le réseau d'assainissement collectif et où les constructions admises relèvent de *l'assainissement non collectif* à condition qu'il respecte la réglementation en vigueur. Ces constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif lorsque le raccordement au réseau public sera possible.

- La zone Uh correspond aux hameaux constructibles, à savoir aux secteurs urbains de constructions agglomérées à dominante d'habitat, localisés en dehors du bourg.

Ces secteurs Uh peuvent recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites et des paysages dans lesquels elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Secteurs Ub et Uh soumis à des orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du P.L.U.) :

Les informations écrites et / ou graphiques contenues le cas échéant dans des *orientations d'aménagement*, précisent les principes avec lesquels les futures constructions devront être compatibles :

- En secteur Ub, des **orientations d'aménagement** spécifiques précisent les conditions d'aménagement :
 - . d'un sous-secteur localisé entre la rue St Julien et la rue de Bellevue.
 - . d'un sous-secteur localisé rue des Trois couleurs.
- En secteur Uh, des **orientations d'aménagement** spécifiques précisent les conditions d'aménagement d'un sous-secteur localisé au sein du secteur Uh d'Aigrefeuille.

Les sous-secteurs Ub du bourg concernés par des orientations d'aménagement sont identifiés au présent règlement comme des sous-secteurs Ub^{OA}.

Dans cette logique, le sous-secteur Uh est quant à lui baptisé sous-secteur Uh^{OA}.

Nota. Certains secteurs Uh sont concernés par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. carte et note en *annexe 11* du présent P.L.U.).

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

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

ARTICLE Ub / Uh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les lotissements à usage d'activités,
- les constructions nouvelles à usage industriel et agricole, à l'exception des cas visés à l'article 2 des présentes zones Ub et Uh,
- les entrepôts industriels,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé au 1°) de l'article Ub / Uh 2,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules usagés,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises (« en garage mort »),
- la construction d'annexes ou de dépendances avant la construction principale,
- l'implantation de pylônes de tout type, à l'exception de cas visés à l'article 2 suivant.

ARTICLE Ub / Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous conditions :

- 1°) les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans les zones Ub et Uh concernées,
- 2°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

- 3°) les annexes et les dépendances aux constructions principales à usage d'habitation, à condition d'être réalisées à l'arrière de l'habitation, cette disposition ne concernant ni les vérandas (lorsqu'elles sont réalisées en tant qu'extension de l'habitation), ni les garages, ni les piscines ;
- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées à l'article Ub/Uh 6,
- 5°) tous travaux d'aménagement, d'extension de construction à usage viticole existante à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité viticole, et ne s'accompagnent pas d'inconvénients ou de nuisances pour l'environnement et l'habitat avoisinant,
- 6°) Dans le sous-secteur Ub^{OA} inséré entre la rue St Julien et la rue de Bellevue, concerné par des *orientations d'aménagement*, les constructions y sont admises sous réserve que leur implantation reste compatible avec les *orientations d'aménagement* (écrites), indiquées en pièce n° 3 du P.L.U.
- 7°) Dans le sous-secteur Ub^{OA} de la rue des Trois Couleurs, concerné par des *orientations d'aménagement*, les constructions y sont admises sous réserve que leur implantation reste compatible avec les *orientations d'aménagement* (écrites), indiquées en pièce n° 3 du P.L.U.
- 8°) Dans le sous-secteur Uh^{OA} d'Aigrefeuille, concerné par un plan masse réglementaire spécifique au secteur et par des *orientations d'aménagement*, les constructions y sont admises sous réserve que leur implantation reste compatible avec les *orientations d'aménagement* (écrites), indiquées en pièce n° 3 du P.L.U. et respecte les dispositions du document graphique du P.L.U. (cf. plan masse réglementaire relatif à ce secteur).

- Pour le secteur qui pourrait être concerné par une zone archéologique,
- Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 9* du présent règlement).

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub / Uh 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

I. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute nouvelle voie en impasse et devant desservir des constructions devra comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Les voies et cheminements identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

Pour le secteur Ub^{OA} de la rue St Julien, concerné par des orientations d'aménagement, les caractéristiques de la voirie devront être compatibles avec celles-ci (cf. pièce 3 - "orientations d'aménagement" du présent P.L.U.).

II. Accès

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

Le 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 moindre.

ARTICLE Ub / Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application de l'article R.1321-54 du Code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

II. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

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

En secteur Uba et en zone Uh, sont admises les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées le cas échéant aux extensions du réseau public à l'avenir.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

Les eaux pluviales de toitures devront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

III. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone de basse tension réalisés sur parcelle privative devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ub / Uh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale en zone Ub (à l'exception des secteurs Uba).

En secteurs Uba et en zone Uh, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement de la commune.

ARTICLE Ub / Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

■ **Sur l'ensemble de la zone Ub et Uh, à l'exception des sous-secteurs Ub^{OA} et Uh^{OA} :**

- Des indications portées aux documents graphiques du présent P.L.U. précisent les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- A défaut d'indications portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent s'implanter à au moins 3 m en retrait des voies publiques.
- En secteurs Ub et Uh, des dispositions d'implantation différentes pourront être admises sous réserve qu'elles ne créent pas de gênes pour la sécurité publique :
 - pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines, lorsque la construction projetée doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques,
 - dans le cadre de permis d'aménager ou d'opérations groupées justifiant de règles différentes,
 - dans le cadre de la reconstruction à l'identique de constructions édifiées régulièrement,
 - pour l'extension des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul.
- En secteur Ub, les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées à moins de 40 m de la limite d'emprise de la voie routière ou de la place publique qui les dessert. Cette disposition s'applique aussi aux bâtiments qui pourraient faire l'objet de changement de destination à des fins de création de logement.
En revanche, elle ne s'applique pas :
 - à la déconstruction / construction ou à la reconstruction à l'identique de bâtiments initialement édifiés à plus de 40 m de la limite de voie ou place publique,
 - à l'extension des constructions existantes.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

- **En sous-secteurs Ub^{OA}** (l'un, rue de Bellevue et l'autre, rue des Trois Couleurs) l'implantation des constructions et installations devra respecter les orientations d'aménagement spécifiques à chacun de ces sous-secteurs (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux "*orientations d'aménagement*").
- **En sous-secteur Uh^{OA} d'Aigrefeuille**, l'implantation des constructions et installations devra respecter le plan masse réglementaire et les *orientations d'aménagement* spécifiques à ce sous-secteur.

- **Sur l'ensemble de la zone Ub et Uh**, les annexes (hors garages et vérandas) et les dépendances (en particulier les abris de jardins) doivent être implantées à l'arrière de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale.
Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de constructions bordées par plusieurs voies ou en cas d'impossibilité devant être justifiée.
- Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.
- Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub / Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En sous-secteur **Uh^{OA}** d'Aigrefeuille, les indications portées aux documents graphiques du présent P.L.U. et les *orientations d'aménagement* relatives à une partie du secteur précisent les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (cf. pièce n° 3 - "*orientations d'aménagement*" du présent P.L.U.).
- Sur le reste des zones Ub et Uh, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère et jamais inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . dans le cadre de permis d'aménager ou d'opérations groupées justifiant de règles différentes d'implantation des constructions.

Toutefois, pour les parcelles classées en zone Ub ou Uh bordant des terrains viticoles classées en appellation d'origine contrôlée (AOC), les constructions devront respecter un recul minimal de 15 m de la limite séparative commune à celle de ces terrains riverains AOC.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub / Uh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 ° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 6 m peut être imposée entre deux constructions principales non contiguës pour des raisons de sécurité, de commodité de voisinage ou de qualité urbanistique ou paysagère.

ARTICLE Ub / Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone Ub (secteur Uba inclus), l'emprise au sol des constructions est limitée à **50 %** de la surface du terrain d'assiette du projet.

En zone Uh, sous réserve des dispositions graphiques spécifiques prévues au plan masse réglementaire relatif au secteur Uh^{OA} d'Aigrefeuille, l'emprise au sol des constructions est limitée à **50 %** de la surface du terrain d'assiette du projet.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, pour lesquels l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE Ub / Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En règle générale, la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur des constructions avoisinantes.

■ **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- . à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle),
- . à l'acrotère (pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente, à usage commercial ou de services ouvert au public ne pouvant être couvert par une toiture traditionnelle).

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Zone	Egout de toiture/ acrotère
Ub (y compris Uba) et Uh	6 m (six mètres)

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

■ **Dispositions particulières :**

- 1°) La hauteur de constructions principales implantées en limite séparative et ne jouxtant pas une construction riveraine aussi établie en limite séparative ne peut excéder 5 m au faîtage (pour des constructions couvertes par une toiture traditionnelle) et 3,5 m à l'acrotère pour des constructions couvertes d'une seule toiture-terrasse.
- 2°) La hauteur maximale des annexes et des dépendances implantées en limite séparative de propriété ne peut excéder 5 m au faîtage et 3,2 m à l'égout de toiture (ou à l'acrotère).

3°) Il peut être dérogé à ces règles (cf. alinéas 1° et 2°) pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :

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

4°) Sur les parcelles à usage d'habitation, la hauteur des annexes et des dépendances ne doit pas excéder celle de la construction principale.

■ **Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :**

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

ARTICLE Ub / Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

■ **Règles générales :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés aux documents graphiques du présent P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

■ **Règles spécifiques :**

Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public.

1. COUVERTURES :

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 35 %.

- a) Pour les couvertures de toute construction principale, les matériaux seront conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux couramment utilisés dans le secteur (tuile demi-ronde), sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

Règlement du P.L.U.

L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire peuvent aussi y être admis.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Une couverture en bardage laqué peut être autorisée pour les toitures des abris de jardin de moins de 12 m² dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des piscines, des parties de toiture traitées en toiture-terrasse*.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

* Les toitures terrasses sont admises sous réserve que leur surface par projection au sol n'excède pas 30 % de la surface de la toiture.

2. MURS, FAÇADES :

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département de Maine-et-Loire.

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

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur toute construction sont interdits.

Le blanc pur est interdit.

Des matériaux translucides peuvent être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.

► Dans les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme, les restaurations de bâtiments devront de préférence se conformer aux dispositions suivantes:

- Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle des Mauges devront être restaurées en respectant tous les éléments et matériaux qui participent à cette qualité.
- Ainsi, les génoises, encadrements de portes et de fenêtres, linteaux et appuis feront l'objet d'une réfection et d'un rejointoiement soignés ou d'un remplacement total ou partiel des briques et pierres qui les composent.
- Les façades sans reliefs seront enduites avec des matériaux à base de chaux aérienne ou similaire.
- D'une manière générale, les enduits seront uniformes et couvrants, les enduits "à pierres vues" n'étant utilisés que ponctuellement.

3. AUTRES REGLES SPECIFIQUES AUX ANNEXES ET DEPENDANCES :

Les annexes et les dépendances à la construction principale doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

4. CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TRAITEMENT DES ABORDS :

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 60 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), les systèmes de récupération des eaux pluviales à usage domestique, ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront être traités de manière à s'intégrer au mieux dans l'environnement (par une couleur adaptée, un écran végétal ... devant atténuer l'impact visuel de ces installations).

5. CLOTURES

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues.

Sauf dispositions différentes précisées ci-après, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de **1,2 m sur rue et 1,80 m en limite séparative**.

Cette règle ne s'applique pas pour la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

Les clôtures sont constituées:

- Sur rue, par :
 - un mur ou un muret enduit ou en pierres d'une hauteur n'excédant pas 0,80 m ;
 - un muret ou soubassement d'une hauteur minimale de 0,20 m, pouvant être surmonté d'une lisse ou d'un grillage, le tout ne pouvant excéder une hauteur de 1,20 m,
 - une haie vive d'essences locales et de préférence variées, d'une hauteur maximale de l'ordre de 1,20 m.
- En limites séparatives par:
 - un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m, ou
 - un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, enduit ou en pierres jointoyées, ce muret pouvant être :
 - . surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture en bois,
 - . doublé d'une haie vive* d'essences locales de préférence variées.
 - une haie vive* d'essences locales de préférence variées doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de l'ordre de 1,80 m.
 - une clôture en bois ou apparenté au bois d'une hauteur maximum de 1,80 m.

* **Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont interdites.**

Les murs et murets élaborés à partir de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit devront obligatoirement être enduits ou peints en harmonie avec les constructions environnantes.

Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non sont interdites.

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

■ **Eléments du paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub / Uh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

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

Pour les logements individuels, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les logements collectifs et les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée.

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables pour les autres types de construction.

Modalités d'application

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub / Uh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes de qualité (haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale) doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles pourront être remplacées par une haie de type bocager ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement, sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, groupes d'habitation, déclarations préalables valant division...) doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet, à l'aménagement d'espaces communs à dominante végétale pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...
- Les opérations autorisées devront respecter les dispositions prévues en matière d'espace végétal telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent P.L.U. ou des orientations d'aménagement.

- Pour toute parcelle de plus de 300 m², les parcelles privatives doivent conserver au minimum 30 % d'espaces non imperméabilisés.

ARTICLE Ub / Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre pour l'ensemble des secteurs Ub et en sous-secteur Uh^{OA} d'Aigrefeuille.

Sur le reste de la zone Uh, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

Cette disposition ne s'applique pas pour des constructions ou équipements d'intérêt collectif.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ue est destinée aux équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements de services, sociaux, culturels, scolaires, sportifs et de loisirs...) susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, tertiaire,
- les constructions et installations à usage de bureaux qui ne seraient ni nécessaires ni liés directement à la vocation et aux activités de la zone Ue,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolé quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les parcs d'attraction,
- l'implantation d'antennes relais de tout type.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve :

- . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
- . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités scolaires, sportives et de loisirs.
- les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités admises sur le secteur.

Sont admis les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou par les constructions admises dans la zone Ue concernée.

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

III. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrains constructibles.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère (pour des toitures-terrasses) et jamais inférieure à 3 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif visés à l'article 8 des dispositions générales (cf. Titre 1 – article 8).

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité, notamment lorsqu'au moins un des bâtiments est considéré comme établissement recevant du public.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et d'autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uy

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Uy est destinée aux constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal, commercial, susceptibles de comporter des nuisances pour l'environnement.

Les installations qui ne seraient pas admises ou souhaitables dans les autres zones peuvent y être autorisées (silos, etc...).

Cette zone n'est pas entièrement desservie par le réseau d'assainissement collectif, mais celui-ci est prévu par le zonage d'assainissement de la commune.

ARTICLE Uy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées, à l'exception des cas visés à l'article Uy2,
- la création de bâtiments à usage agricole, sauf cas visés à l'article Uy 2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article Uy 2.

ARTICLE Uy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux ou d'opérations d'intérêt général ou de constructions admises en secteur Uy,
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Uy.
- les constructions liées à l'économie agricole, à condition qu'elles aient un caractère artisanal ou industriel et à condition qu'elles ne soient pas destinées à des fins de production agricole ou viticole,

ARTICLE Uy 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement de façon à permettre aux véhicules (véhicules lourds compris) de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...).

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Un accès doit avoir une emprise minimale de 5 mètres.

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

ARTICLE Uy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

En application du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

II. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

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

III. Electricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Uy 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Uy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations ou les extensions des constructions sont édifiées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement (existant, modifier ou à créer) des voies et emprises publiques.

Toutefois, les constructions ou parties de constructions ou des installations de moins de 5 m au faitage ou à l'acrotère (pour des toitures-terrasses) peuvent être admises à l'alignement ou à moins de 5 mètres des voies et emprises publiques.

La façade à l'alignement de la voie publique ne doit en aucun cas excéder un linéaire de plus de 10 m. Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et à l'extension des constructions existantes...

Des marges de recul pourront néanmoins être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées pour la protection de l'environnement), au regard notamment des risques et des dangers que peut représenter leurs activités ou leurs installations.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5 mètres de l'alignement.

ARTICLE Uy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous réserve qu'elles ne présentent pas de risque ou de danger pour les constructions et installations voisines.

Dans ce cas et notamment pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 m, sauf dispositions différentes prévues dans les règlements de lotissement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Uy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, mais les constructions et l'aménagement des abords devront respecter les dispositions précisées à l'article Uy 13.

ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités n'est pas réglementée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2) Couvertures :

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les matériaux seront conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux couramment utilisés dans le secteur. Les couvertures en bardage laqué de teinte neutre sont admises.

Sont aussi admises la toiture-terrasse (pouvant être végétalisée) et les panneaux thermiques ou photovoltaïques à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

- 3) Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.

Sont interdits :

- . l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit,
- . les bardages brillants,
- . l'emploi de matériau galvanisé,
- . l'utilisation de tous les matériaux de récupération.

Les couleurs neutres doivent être privilégiées.

Les couleurs vives sont seulement admises sur les huisseries.

Dans cette logique, les matériaux de façade *préconisés* sont les suivants :

- le bois.
- l'acier prélaqué teinté,
- la pierre,
- le béton brut, poli ou lasuré,
- l'aluminium teinte naturelle,
- les produits verriers,
- l'aluminium laqué pour les châssis de menuiseries,
- les blocs préfabriqués enduits ou teintés dans la masse.

Pour apporter une certaine qualité architecturale et une image forte, identitaire au secteur d'activités, les entreprises devront adopter des choix architecturaux relativement simples, cherchant à entrer en harmonie les uns par rapport aux autres.

■ Traitement des abords :

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 50 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ Clôtures :

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôtures admises.

A défaut :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine sont interdites en limite du domaine public,

- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits ne seront pas admises le long des voies publiques (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiées par le caractère de l'établissement concerné).

Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront grillagées ou de type treillis soudé galvanisé ou plastifié, accompagnées ou non de haies végétales (à l'exclusion de haies de résineux).

Les clôtures seront constitués par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées d'une hauteur maximale de 0,80 m ; le muret peut être surmonté d'un grillage,
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- un talus (de 80 cm de hauteur maximale) végétalisé, planté d'essences locales,
- un grillage à mailles soudées laqué d'une peinture de couleur sombre.
- les plaques de ciment préfabriquées sont autorisées sur une hauteur maximale de 50 cm maximum (une plaque).

La hauteur de ces clôtures n'excédera pas 2,00 mètres, sauf réglementation particulière ou pour des raisons justifiées de sécurité.

■ Eléments du paysage :

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Uy 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

ARTICLE Uy 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains d'assiette de la construction doivent conserver au minimum 10 % d'espaces non imperméabilisés. Les toitures terrasses végétalisées sont assimilées à des surfaces non imperméabilisées.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être accompagnées d'un traitement paysager à partir de la plantation d'essences arbustives et/ou d'un arbre pour 4 places de stationnement au minimum.

ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE 3

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées destinées à être urbanisées sous des conditions d'aménagement soumises à l'agrément de la commune.

Elles comprennent :

- **des secteurs 1AU** pouvant s'urbaniser soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus éventuellement par les orientations d'aménagement et en tout état de cause par le règlement (partie graphique et écrite),
- **des secteurs 2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

Les secteurs indicés '**h**' correspondent aux espaces ouverts à l'urbanisation et destinés à l'accueil d'habitations, ces secteurs pouvant recevoir de manière secondaire des activités compatibles avec l'habitat.

Les secteurs indicés '**y**' correspondent aux espaces qu'ils soient ouverts ou fermés à l'urbanisation, destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.

Les secteurs indicés '**e**' correspondent aux espaces, qu'ils soient ouverts ou fermés à l'urbanisation, destinés à l'accueil de construction ou d'équipements d'intérêt collectif, à usage récréatif, social, culturel, de sports ou de loisirs.

Les secteurs à urbaniser ouverts à l'urbanisation sont désignés par un numéro qui suit leur dénomination (exemple : 1AUh1 pour des secteurs à vocation dominante d'habitat ou 1AUy1 pour des secteurs à vocation d'activités) permettant de les identifier et de les distinguer les uns des autres.

Ces numéros ne font en aucun cas référence à un phasage ou à des ordres de priorité des extensions urbaines.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUh

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones **1AUh** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et de manière secondaire d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs 1AUh ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

En secteur 1AUh, un nombre minimum de constructions à usage d'habitation a été précisé au regard des orientations d'aménagement et des contraintes d'aménagement de chacun des secteurs.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AUh** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et le cas échéant dans les *orientations d'aménagement* (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

Ces *orientations d'aménagement* précisent les principes avec lesquels les futures opérations et constructions devront être compatibles.

ARTICLE 1AUh 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation d'activités, qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitat, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement du secteur,
- les lotissements à usage d'activités,
- les entrepôts industriels,
- les constructions nouvelles à usage agricole, industriel,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au dernier alinéa de l'article 1AUh 2,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et l'accueil de tentes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes sur terrain non bâti,
- la réalisation d'annexes et de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale,
- l'implantation d'antennes-relais.

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont autorisées soit dans le cadre 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, sous réserve que :
 - . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AUh 3 à 1AUh 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (*cf. plans de zonage*),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les *orientations d'aménagement* relatives à l'aménagement de ce secteur (*cf. pièce n° 3 "orientations d'aménagement"* du présent P.L.U.),
 - . ces constructions comprennent un minimum de logements sociaux en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* de ce secteur (*cf. pièce n° 3 "orientations d'aménagement"* du présent P.L.U.),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions à usage d'habitation) imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :
 - secteur **1AUh** : ce secteur devra compter au moins **9** constructions à usage d'habitation **ou** au moins **9** logements.

Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AUh a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AUh.

Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

- l'extension mesurée de constructions préexistantes à usage d'habitation intégrées au secteur 1AUh, sous réserve que cette extension ne compromette pas l'aménagement cohérent du secteur 1AUh et les conditions de réalisation minimale de constructions ou de logements exigées ci-dessus ;
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné ;
- Peuvent être admis les affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils sont visés à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation des opérations d'aménagement ou de travaux d'intérêt général.

ARTICLE 1AUh 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs à une voie publique pourront être limités en fonction des dispositions figurant aux documents graphiques du présent P.L.U., en particulier :

- dans le cadre de l'aménagement du secteur 1AUh1, les accès routiers des constructions devront respecter les dispositions graphiques du présent P.L.U. conformément à sa légende (cf. plans de zonage) et être en compatibilité avec les *orientations d'aménagement*.

De manière générale, les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre la desserte de secteur riverain s'il existe ou le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes tel que ceci est indiqué au document graphique réglementaire du présent P.L.U.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Cheminements piétonniers et/ou cyclables

Les secteurs 1AUh devront être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables conformément aux dispositions graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage) et en respectant les orientations d'aménagement prévues pour ces secteurs 1AUh (cf. pièce "*orientations d'aménagement*" du présent P.L.U.).

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans le cas de réalisation d'opération d'ensemble, un dispositif de retenue des eaux pluviales devra être réalisé dans le cadre de l'opération.

Les eaux pluviales de toitures devront de préférence être récupérées à la parcelle par des dispositifs de rétention. Elles pourront être réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

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

III. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AUh 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et installations admises en zone 1AUh doit respecter les dispositions figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plan de zonage) et rester en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* concernant le secteur 1AUh.

A défaut d'indications portées aux documents graphiques, les constructions et installations admises en zone 1AUh doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux voies départementales et peuvent être implantées ou bien à l'alignement ou bien en retrait de 3 m au moins des autres voies et places publiques.

Des dispositions différentes pourront être prévues dans les règlements de lotissement sous réserve d'être justifiées, notamment du point de vue urbanistique et paysager et sous réserve qu'elles ne compromettent pas la sécurité publique.

- Conformément aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5,00 m de l'alignement.

ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m, sauf dispositions différentes prévues dans les règlements de lotissement.

Toutefois, pour les parcelles classées 1AUh proches des terrains viticoles classées en appellation d'origine contrôlée (AOC), les constructions devront respecter un recul minimal de 15 m de la limite de ces terrains AOC.

- Conformément aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % (cinquante pour cent) de la superficie totale du terrain intéressé par le projet.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles relatives à la hauteur maximale des constructions applicables en zone Ub (cf. article Ub 10) s'appliquent aux constructions édifiées en zone 1AUh.

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement des abords applicables en zone Ub (cf. article Ub / Uh 11) s'appliquent aux constructions et aux aménagements réalisés en zone 1AUh.

■ Eléments du paysage :

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (cf. annexe n°1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

- En secteur 1AUh, les aires de stationnement devront être traitées de manière paysagère en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* relatives à ce secteur.

ARTICLE 1AUh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes de qualité, comprenant des haies végétales composées d'essences locales et des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles peuvent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet par une haie de type bocager ou des plantations de haute tige correspondant à des essences rencontrées localement.
- Les opérations autorisées devront respecter les dispositions prévues en matière d'espace végétal telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent P.L.U. ou telles qu'elles sont définies le cas échéant par les orientations d'aménagement relatives aux secteurs concernés.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées en secteur 1AUh doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...

Règlement du P.L.U.

- Les parcelles privatives doivent conserver au minimum 30 % d'espaces non imperméabilisés, sauf dispositions particulières justifiées par un projet d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUy

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AUy correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés aux constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal, tertiaire ou commercial, susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat et dont l'aménagement est prévu à court et moyen terme.

Cette zone n'est pas entièrement desservie par le réseau d'assainissement collectif, mais celui-ci est prévu par le zonage d'assainissement de la commune.

Les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur **1AUy** sont définies dans le présent règlement (partie écrite et document graphique du P.L.U.).

L'aménagement de la zone, l'accueil et le développement d'activités doivent être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement spécifiques à ce secteur (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux '*orientations d'aménagement*').

ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées, à l'exception des cas visés à l'article 1AUy2,
- la création de bâtiments à usage agricole,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article 1AUy 2.

ARTICLE 1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : les constructions et les installations à usage d'activités admises en secteur 1AUy, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes, sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage) et les *orientations d'aménagement* spécifiques au secteur 1AUy (cf. **pièce n° 3 – orientations d'aménagement** du P.L.U.).

Sont admis sous conditions particulières :

- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation :
 - . de travaux ou d'ouvrages d'intérêt général répondant à la vocation de la zone (voirie, réseaux, bassins de rétention, réserves incendie...),
 - . des constructions ou d'installations admises en secteur 1AUy,
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concernés,
- les aires de stationnement répondant aux besoins des établissements admis en secteur 1AUy et pouvant le cas échéant couvrir des besoins publics,
- les constructions à usage agricole, à condition qu'elles aient un caractère artisanal ou industriel et à condition qu'elles ne soient pas destinées à des fins de production agricole ou viticole,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores dans le cadre des règles en vigueur.

ARTICLE 1AUy 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent en tout état de cause présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile :

- . Les voies de desserte à double sens de circulation devront comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur.
- . Pour les voies à sens unique, la largeur de chaussée pourra être réduite à 4 m.

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 m doivent comprendre une aire de retournement de façon à permettre aux véhicules (véhicules lourds compris) de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...).

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

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

ARTICLE 1AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

En application du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

II. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

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

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

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

Les parcelles privées à usage d'activités doivent conserver un minimum de surfaces non imperméabilisées prévu à l'article 1AUy 13 afin de limiter les flux en eau de ruissellement (cf. art. 1AUy13).

III. Electricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AUy 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE 1AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et les installations doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement (existant, modifier ou à créer) des voies et emprises publiques.

Toutefois, les constructions ou parties de constructions ou des installations de moins de 5 m au faitage ou à l'acrotère (pour des toitures-terrasses) peuvent être admises à l'alignement ou à moins de 5 mètres des voies et emprises publiques.

La façade à l'alignement de la voie publique ne doit en aucun cas excéder un linéaire de plus de 10 m.

Des marges de recul pourront néanmoins être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées pour la protection de l'environnement), au regard notamment des risques et des dangers que peut représenter leurs activités ou leurs installations.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5 mètres de l'alignement.

ARTICLE 1AUy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sous réserve de respecter les dispositions graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage), les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous réserve qu'elles ne présentent pas de risque ou de danger pour les constructions et installations voisines.

Dans ce cas et notamment pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul pourra être imposé en fonction de la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m, sauf dispositions différentes prévues dans les règlements de lotissement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE 1AUy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2) Couvertures :

Les matériaux seront conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux couramment utilisés dans le secteur.

Les couvertures en bardage laqué de teinte neutre sont admises.

Sont admises les toitures-terrasses pouvant être végétalisées.

Les panneaux thermiques ou photovoltaïques sont admis en toiture à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Sont interdits :

- . les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante,
- . l'utilisation de tous les matériaux de récupération.

Tous les matériaux type tôle ondulée, bac acier devront être peints.

3) Les bâtiments d'activités "à simple peau" sont interdits.

4) Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

Sont interdits :

- . l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit,
- . les bardages brillants,
- . l'emploi de matériau galvanisé,
- . l'utilisation de tous les matériaux de récupération.

Les couleurs neutres doivent être privilégiées.

Les couleurs vives sont seulement admises sur les huisseries.

Dans cette logique, les matériaux de façade *préconisés* sont les suivants :

- le bois.
- l'acier prélaqué teinté,
- la pierre,
- le béton brut, poli ou lasuré,
- l'aluminium teinte naturelle,
- les produits verriers,
- l'aluminium laqué pour les châssis de menuiseries,
- les blocs préfabriqués enduits ou teints dans la masse.

Pour apporter une certaine qualité architecturale et une image forte et identitaire au secteur d'activités, les entreprises devront adopter des choix architecturaux relativement simples, cherchant à entrer en harmonie les uns par rapport aux autres.

■ Traitement des abords :

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 50 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ Clôtures :

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôtures admises.

A défaut :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine sont interdites en limite du domaine public,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits ne seront pas admises le long des voies publiques (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiées par le caractère de l'établissement concerné).

Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront grillagées ou de type treillis soudé galvanisé ou plastifié, accompagnées ou non de haies végétales (à l'exclusion de haies de résineux).

Les clôtures seront constitués par :

- . un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées d'une hauteur maximale de 0,80 m ; le muret peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage,
- . une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- . un talus (de 80 cm de hauteur maximale) végétalisé, planté d'essences locales,
- . un grillage à mailles soudées laqué d'une peinture de couleur sombre.

Les plaques de ciment préfabriqués sont autorisées sur une hauteur maximale de 50 cm maximum (une plaque).

La hauteur de ces clôtures n'excédera pas 2,00 mètres, sauf réglementation particulière de lotissement ou pour des raisons justifiées de sécurité.

■ Eléments du paysage :

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime

spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUy 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les activités devront satisfaire leurs besoins en stationnements.

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de l'entreprise liés aux conditions d'exploitation, au personnel, aux visiteurs... et doit respecter les dispositions émises à l'annexe n° 1 du présent règlement.

Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain concerné par le projet ou bien peuvent être réalisées au sein du secteur 1AUy sous la forme d'aires de stationnement mutualisées entre différentes activités voire entre activités et stationnements publics.

ARTICLE 1AUy 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcelles d'activités doivent conserver au minimum **30 %** de surfaces non imperméabilisées. Des adaptations sont possibles dans le respect des orientations d'aménagement spécifiques au secteur 1AUy (cf. pièce n° 3 – *orientations d'aménagement* du P.L.U.).

Les toitures-terrasses végétalisées sont assimilées à une surface non imperméabilisée.

Les marges d'isolement par rapport aux voies et par rapport aux autres zones riveraines doivent être traitées de manière paysagère, notamment celles imposées aux documents graphiques du P.L.U. ou mentionnées aux orientations d'aménagement spécifiques au secteur 1AUy (cf. pièce n° 3 – *orientations d'aménagement* du P.L.U.).

Une haie végétale et un espace tampon traité de manière paysagère devront être réalisés en limite séparative du secteur 1AUy donnant sur le secteur 2AUe riverain en compatibilité avec les orientations spécifiques d'aménagement et conformément aux documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être accompagnées d'un traitement paysager à partir de la plantation d'essences arbustives et/ou d'un arbre pour 4 places de stationnement au minimum.

Les boisements et plantations d'intérêt paysager inventoriés au document graphique du P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.) doivent être autant que possible plantés et/ou conservés sur les limites du site concerné.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est soumis à autorisation auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

ARTICLE 1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU ET 2AUe

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune encore non équipés, destinés à l'urbanisation, dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les secteurs 2AU sont destinés à accueillir de l'habitat et le cas échéant et de manière secondaire des activités de services ou de commerces compatibles avec de l'habitat.

Les secteurs 2AUe correspondent à des secteurs d'intérêt collectif localisés en entrée sud du bourg, ayant vocation à recevoir des équipements d'intérêt collectif et/ou à être aménagés en espace public.

Ces secteurs 2AU et 2AUe ne pourront être ouverts à l'urbanisation (pour être urbanisés) qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation de schéma d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

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

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné.
- l'extension mesurée de constructions préexistantes à usage d'habitation intégrées au secteur 2AU, sous réserve que cette extension ne compromette pas un aménagement ultérieur cohérent du secteur 2AU,
- la construction d'annexes et de dépendances liées aux habitations préexistantes en zone 2AU, à condition qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette de la construction principale à usage d'habitation ou à moins de 20 mètres de l'habitation préexistante.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les seuls ouvrages admis conformément à l'article 2AU 2 et les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5,00 m de l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les seuls cas de construction admis à l'article 2AU 2, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les seules constructions ou extensions admises à l'article 2AU 2 doivent respecter les dispositions de l'article Ub 10 les concernant.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les seules constructions ou extensions admises à l'article 2AU 2 doivent respecter les dispositions de l'article Ub 11 les concernant.

ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les boisements et plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.) doivent être au moins partiellement conservés sur les limites du site concernées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est soumis à déclaration auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 4

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend :

- des secteurs An dans lesquels toute construction nouvelle destinée aux activités viticoles et d'élevage est interdite,
- des secteurs Ap, de protection des paysages et du vignoble.

Nota. Certaines parties du territoire classées en zone agricole sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. carte - annexe 11 du présent P.L.U.).

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

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

. **en tous secteurs**, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 :

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou viticole,
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,

. **dans les secteurs An :**

- toute construction et installation,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- l'implantation d'antennes-relais, d'éoliennes à l'exception des cas prévus à l'article A 2.

. **dans le secteur Ap :**

- toute construction ou installation, à l'exception des cas prévus à l'article A 2 suivant.

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

Sont admises **sous conditions** :

1°) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

- **L'édification et l'extension de la construction à usage d'habitation** (logement de fonction) de l'exploitant agricole et/ou viticole, à condition :
 - . qu'elle soit directement liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement de fonction pour assurer une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation),
 - . que l'exploitant n'occupe déjà pas un logement de fonction, sauf circonstance exceptionnelle,
 - . que cette construction soient implantée :
 - dans un rayon de cent cinquante mètres (150 m) au plus près du bâtiment nécessitant une présence permanente sur place,
 - ou
 - . dans la continuité d'un hameau constitué situé à proximité du siège d'activité sans pouvoir excéder une distance de 300 m, à condition que cette implantation améliore l'insertion de la construction dans son environnement;
 - . que le logement de fonction soit nécessaire à un projet agricole inscrit dans la durée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
- **le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole** à des fins de création de l'habitation (logement de fonction) de l'exploitant agricole :
 - . à condition que ce bâtiment présente un intérêt patrimonial ou architectural (bâtiment au minimum en pierres et de bonne tenue) et que le projet préserve et valorise les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment,
 - . sous réserve de respecter les dispositions énoncées ci-dessus relatif à l'édification du logement de fonction de l'exploitant agricole,
 - . sous réserve de justifier d'un raccordement à un dispositif d'assainissement aux normes, des conditions de desserte par les réseaux et de capacités de stationnement respectant les conditions définies à l'article A 12.
- **le changement de destination de bâtiment existant nécessaire à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole**, à condition que ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping,...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et sous réserve 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, ...) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants,
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

2°) les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier :

■ En zone A, secteurs An et Ap exclus,

- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'implantation d'éoliennes et de leurs équipements et installations connexes, nécessaires à leur exploitation sous réserve de leur réglementation spécifique.

■ En secteurs Ap et An,

- les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers pour lesquels il pourra être fait abstraction des articles A 3 à A 14 suivants,
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3°) les cas spécifiques : les autres constructions et installations admises sous conditions particulières :

■ En zone A et en secteur An,

- sauf en secteur An et Ap où elles sont interdites, sont admises les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres,
- la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de ne pas compromettre le fonctionnement d'exploitations agricoles ou viticole,
- la reconstruction d'un bâtiment à l'identique sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination pour de l'habitat avec possibilité de création de logement(s) nouveau(x) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, d'anciens bâtiments agricoles **tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U.** conformément à la légende, sous réserve :
 - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
 - . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte un périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole,
 - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
 - . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et qu'il puisse bénéficier d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.
- l'extension mesurée de constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités commerciales ou de services et d'artisanat compatibles avec l'habitat (y compris l'extension d'un bâtiment existant

faisant l'objet d'un changement de destination identifié au document graphique du P.L.U.) dont l'utilisation n'est pas strictement liée et nécessaire aux activités agricoles, sous réserve :

- . que l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 40 m² ou bien 30 % de l'emprise au sol de la construction principale, cet accroissement est estimé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial (06 février 2004),
 - . que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
 - . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension mesurée doit être réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole et ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau,
- l'extension et la construction d'annexes et de dépendances à la construction principale localisée en zone agricole (zone A ou An), y compris celles liées au logement de l'exploitant agricole visé au 1°), à condition :
- . que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes et des dépendances n'excède pas 60 m², y compris celles existantes à la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U. (06 février 2004) *
 - . qu'elles soient édifiées à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale existante.
- * Toutefois, l'extension ou l'aménagement d'annexes ou de dépendances peut être réalisée par la reprise de bâtiments existants à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial (06 février 2004), que leur emprise au sol soit inférieure ou supérieure à 60 m².
- la réalisation d'abris simples pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
 - les systèmes d'assainissement non collectif sont admis en secteur An :
 - . pour les habitations implantées en secteur An,
 - . pour les habitations existantes en zone A sous réserve d'une impossibilité technique à les réaliser au sein de cette zone.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

■ Pour les secteurs qui pourraient être concernés par une entité archéologique,

- Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 9* du présent règlement).

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

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

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence d'un réseau public, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

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

Eaux pluviales

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

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

III. Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées sur domaine privatif devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les constructions d'habitation et les changements de destination admis à l'article A 2, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement individuel dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement de la commune.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà de :

- 10 m de la limite d'emprise des voies départementales,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Des marges de recul différentes sont admises :

- pour les réfections, transformations, extensions de bâtiments existants situés dans ces marges de recul, à condition que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire davantage la marge de recul existante entre le bâtiment et la limite d'emprise des voies et emprises publiques,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- pour les constructions, installations d'intérêt collectif, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'utilité publique.

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions des constructions principales occupées par des tiers non agricoles, autorisées à l'article A 2 ne peut excéder 40 m² ou bien 30 % de l'emprise des constructions principales existant à la date d'approbation du P.L.U. initial (06 février 2004) et celle des annexes et des dépendances de ladite construction ne peut excéder 60 m², sauf à être aménagées dans un bâtiment existant.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions de constructions à usage d'habitation, pour les logements ou les locaux de fonction liés et nécessaires à l'exploitation (cf. article A 2), la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout de toiture.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ou d'installations nécessaires à l'exploitation de carrières ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, le cas échéant d'éoliennes, ne sont pas réglementées.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

■ Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, en particulier sur ceux identifiés au document graphique du P.L.U. pouvant faire l'objet de changement de destination, ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales **originelles** et doivent en priorité respecter le rythme des percements, les volumes, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

■ Règles spécifiques :

Nota. Ces règles spécifiques ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole et aux constructions d'intérêt collectif.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 15 ° et 30 °.

La pente des toitures en ardoises ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales déjà couvertes en ardoises doit être comprise entre 35 ° et 50 °.

Pour les couvertures de toute construction principale à usage d'habitation, sont autorisées les tuiles de pays dites "tiges de botte" ou les tuiles demi-rondes ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

L'ardoise est admise pour les constructions déjà couvertes en ardoises et leurs extensions.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des parties de toiture traitées en toiture-terrasse, sous réserve que leur emprise n'excède pas 10 % de la surface de la toiture traditionnelle du bâtiment (mesurée par une projection au sol de la surface de la toiture).

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour toute construction à usage d'habitation, les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département du Maine-et-Loire.

L'emploi brut de parpaings (devant être recouverts d'un enduit) est interdit.

Les bardages en tôle ondulée sur les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont interdits.

Les bardages brillants sur toute construction sont interdits.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures et au traitement des façades des constructions ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, qui devront toutefois veiller à rester en harmonie avec les constructions principales du secteur.

Les annexes et les dépendances à la construction principale doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions à usage d'habitation, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 80 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

■ **Règles communes aux habitations et aux bâtiments d'exploitation agricole :**

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les bardages brillants sur toute construction sont interdits.

■ **Traitement des abords :**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout (non enterrées), ainsi que les installations similaires devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

Les réservoirs ou ouvrages de rétention ou citernes d'eau pluviale doivent être enterrés ou bien être ceinturés par un écran végétal de faible hauteur devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ **Les clôtures :**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues.

De manière générale, des clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents sont interdites.

Les clôtures sur rue ne doivent pas excéder 1,2 m et en limite séparative 2 m.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse à leur environnement et qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

■ *Eléments de paysage*

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les stationnements de véhicules liés aux changements de destination admis à l'article A 2 sont soumis aux dispositions émises à l'annexe n° 1 du présent règlement.

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements.

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées aux documents graphiques du P.L.U., au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, est soumis à déclaration auprès du Maire, qui pourra imposer en compensation, la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences identiques ou similaires sur le territoire communal.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

(secteurs N, Ni, Ne, Nei, Nî, Nr)

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle recouvre la vallée de la Loire et ses vallées affluentes, ainsi que les vallons localisés au cœur de la commune, mais aussi des boisements et de sites d'intérêt paysager ou patrimonial comme le château du Mésangeau et ses abords faisant l'objet de règles spécifiques.

Les secteurs concernés par les risques d'inondation sont identifiés par un indice 'i'. Ils sont soumis aux prescriptions particulières du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) des Vals du Marillais-Divatte, faisant office de servitudes d'utilité publique insérées aux annexes au présent P.L.U.

La zone N comprend plusieurs secteurs définis selon leur vocation d'occupation des sols, leurs caractéristiques naturelles, patrimoniales ou paysagères :

- . les secteurs N protégés en raison de leur intérêt en tant qu'espaces naturels (notamment les boisements), en tant que milieux récepteurs d'eaux pluviales (vallées de cours d'eau, thalwegs, secteurs humides) et des secteurs d'intérêt patrimonial et/ou paysager ;
- . les secteurs Ni, correspondant aux secteurs naturels de la commune concernés par des risques d'inondation et qui sont soumis aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) des Vals du Marillais-Divatte (*cf. annexes du P.L.U. : servitudes d'utilité publique*) ;
- . les secteurs Ne, correspondant aux sites réservés aux unités de traitement collectif d'eaux usées, dont certains soumis aux risques d'inondation et aux dispositions réglementaires du PPRNPI (*cf. annexes du P.L.U. : servitudes d'utilité publique*), sont identifiés par un classement en secteurs Nei ;
- . un secteur Nî, correspondant au secteur recevant le camping et l'aire de pique-nique, destiné à l'accueil d'activités légères récréatives, sportives, de détente et de loisirs. Ce secteur concerné par les risques d'inondation est aussi soumis aux dispositions réglementaires du PPRNPI (*cf. annexes du P.L.U. : servitudes d'utilité publique*) ;
- . un secteur Nr, correspondant au site du château du Mésangeau, isolé en zone naturelle, marqué par son intérêt patrimonial, architectural et paysager.

Dans ce cadre - ci, y sont admis l'aménagement, la réfection, l'extension de bâtiments et la construction limitée d'annexes, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation d'activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Nota. Certaines parties du territoire classées en zone naturelle sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible (cf. annexe 11 du présent P.L.U.).

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

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - (www.argiles.fr) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2, sont interdites :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain sauf cas visés à l'article N 2,
- le changement de destination de hangars et de bâtiments agricoles à l'exception des cas prévus à l'article N 2,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières dans les cas visés à l'article N 2,
- la mise en place d'éoliennes et de leurs installations connexes, sauf cas visés à l'article N 2,
- l'implantation d'antennes-relais,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'implantation de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping, à l'exception des cas visés à l'article N 2 concernant le secteur N₁.

En secteur N_i, N_{ei} et N_{1i}, toutes constructions et installations sont interdites à l'exception des cas précisés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation annexées au présent P.L.U.

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

Sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du PPRNPI des Vals du Marillais-Divatte, annexées au P.L.U., applicables aux secteurs Ni, Nei et Nî, peuvent être admis sous conditions :

En secteurs N, Ni, Ne, Nei, Nr :

- 1°) Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires,...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- 2°) les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible ;

En secteur N, sont admis sous conditions :

- 3°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres.
- 4°) les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles ou à des travaux ou opérations d'intérêt général, nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à la restauration de zones humides ou à l'entretien des réseaux hydrographiques,
- 5°) les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation,
- 6°) les constructions légères nécessaires à l'observation du milieu naturel, sous réserve qu'elles soient de faible emprise et aisément démontables,
- 7°) la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- 8°) la reconstruction d'un bâtiment sinistré sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- 9°) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination pour de l'habitat avec possibilité de création de logement(s) nouveau(x) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, d'anciens bâtiments agricoles **tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U.** conformément à la légende, sous réserve :
 - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
 - . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole,
 - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
 - . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et à condition qu'il puisse être raccordé à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur ;

- 10°) l'extension mesurée de constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités commerciales ou de services et d'artisanat compatibles avec l'habitat (y compris d'un bâtiment existant faisant l'objet d'un changement de destination identifié au document graphique du P.L.U.) dont l'utilisation n'est pas strictement liée et nécessaire aux activités agricoles, sous réserve :
- . que l'augmentation de l'emprise au sol n'excède pas 40 m² ou bien 30 % de l'emprise au sol de la construction principale, cet accroissement est estimé par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial (06 février 2004),
 - . que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
 - . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension mesurée doit être réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole et ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau,
- 11°) l'extension et la construction d'annexes et de dépendances à la construction principale localisée en zone naturelle, à condition :
- . que l'emprise au sol (ou le cumul de l'emprise au sol) des annexes et des dépendances y compris celles existantes à la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U. (06 février 2004), n'excède pas 60 m² *,
 - . qu'elles soient édifiées à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale existante.
- * Toutefois, l'extension ou l'aménagement d'annexes ou de dépendances peut être réalisée par la reprise de bâtiments existants à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial (06 février 2004), que leur emprise au sol soit inférieure ou supérieure à 60 m².

En secteur Ni, sont admis sous réserve de respecter les prescriptions du PPRNPI des Vals du Marillais-Divatte, annexées au P.L.U. :

- 12°) les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement au 19 décembre 1997, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures et des clôtures, sous réserve que ces travaux aient notamment pour effet de réduire la vulnérabilité des constructions concernées et de leurs équipements.
- 13°) la reconstruction d'un bâtiment sinistré pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations et sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- 14°) l'extension mesurée des constructions régulièrement autorisées et implantés antérieurement au 19 décembre 1997, dans les conditions précisées au règlement du PPRNPI des Vals du Marillais-Divatte (cf. PPRNPI en annexes du P.L.U.) et sous réserve que :
- l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
 - . l'extension d'une construction à usage d'habitation n'induit pas la création de logement nouveau ;
- 15°) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de bâtiments maçonnés existant au 19 décembre 1997, aux fins d'activités compatibles avec l'habitat autorisées en secteur N ou en vue de l'habitation, sous réserve :
- . que le changement de destination respecte les prescriptions du PPRNI des Vals du Marillais-Divatte (cf. PPRNPI en annexes du P.L.U.)

- . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
- . qu'un seul logement soit créé dans la construction considérée,
- . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole,
- . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
- . que le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination soit desservi par les réseaux et à condition qu'il puisse être raccordé à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur ;

16°) les piscines non couvertes dans les conditions précisées au règlement du PPRNPi des Vals du Marillais-Divatte (cf. PPRNPi en annexes du P.L.U.)

17°) les abris de jardins dans les conditions précisées au règlement du PPRNPi des Vals du Marillais-Divatte (cf. PPRNPi en annexes du P.L.U.) et à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m²,

18°) les clôtures, sous réserve qu'elles soient entièrement ajourées ou végétales et respectent une hauteur maximale de 1,80 m (clôture grillagée) ;

En secteur Nr, sont admis sous conditions :

19°) l'extension mesurée des habitations existantes sous réserve que :

- l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie et en équilibre avec la construction d'origine,
- . l'extension n'induit pas la création de logement nouveau,
- . l'extension (ou le cumul d'extensions) ne doit pas excéder 10% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. (06 février 2004),
- . l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles et viticoles existantes.

20°) l'aménagement d'annexes et de dépendances existantes, sans possibilité d'extension, à condition qu'il s'inscrive dans une logique de valorisation du patrimoine existant.

21°) le changement de destination d'un bâtiment d'intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'il ne compromette pas le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles dans le respect des dispositions précisées à l'article L.111-3 du Code rural et seulement :

- si le projet de changement de destination ne dénature pas le caractère architectural d'origine du bâtiment,
- si le projet s'inscrit dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
- si le changement de destination est destiné à :
 - . la création de logement(s) nouveau(x),
 - . la réalisation d'un projet d'intérêt collectif de type scolaire, sportif, sanitaire, culturel, social, récréatif ou de loisirs,
 - . un projet d'activités hôtelières et de restauration, commerciales, touristiques ou d'artisanat d'art,
- si il ne présente pas un risque d'inconvénients et de nuisances pour l'habitat et l'environnement,
- si il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère d'ensemble du site,

Règlement du P.L.U.

- si le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination est desservi par les réseaux et sous réserve qu'il puisse être raccordé à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Les possibilités de changement de destination sont subordonnées au respect des dispositions de l'article N 11 (cf. aspect extérieur des constructions...).

Dans les secteurs Ne et Nei, sont admis les constructions, les ouvrages, les installations et les travaux d'affouillements ou d'exhaussements de sols à condition :

- . qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées,
- . et en secteur Nei, à condition qu'ils respectent les dispositions du PPRNPI des Vals du Marillais-Divatte.

Dans le secteur Nû, sont admis sous réserve de respecter les prescriptions du PPRNPI des Vals du Marillais-Divatte :

- l'extension contiguë de l'emprise du terrain de camping existant au 19 décembre 1997,
- les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires au fonctionnement du terrain de camping caravanage ou de terrains de sports, de loisirs, sous réserve d'une implantation de ces terrains antérieure au 19 décembre 1997.

En secteur Ni, Nei et Nû les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation annexées au présent P.L.U. précisent les conditions des occupations et utilisations des sols.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau**

Toute construction faisant l'objet d'un changement de destination admis conformément à l'article N 2 qui requiert une alimentation en eau doit être desservi par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

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

II. Assainissement**a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, en l'absence ou dans l'attente de la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif, sont admises les

installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et dans le respect du zonage d'assainissement communal.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

III. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone de basse tension réalisés sur parcelle privative devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les seuls ouvrages admis conformément à l'article N 2 et les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5,00 m de l'alignement des voies et emprises publiques. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions et les annexes, autorisées à l'article N 2 :

- doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies départementales,
- peuvent être implantées en limite d'emprise des autres voies publiques.
- Néanmoins, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions.
- Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les occupations des sols et constructions admises en zone N, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3,00 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ni, Nei et Nû les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation annexées au présent P.L.U. précisent les conditions des occupations et utilisations des sols.

En secteur N, l'emprise au sol des extensions des constructions principales ne peut excéder 40 m² ou bien 30 % de l'emprise des constructions principales existant à la date d'approbation du P.L.U. initial (06 février 2004) et celle des annexes et des dépendances de ladite construction ne peut excéder 60 m², sauf à être aménagées dans un bâtiment existant (cf. article N 2).

En secteur Nr, l'emprise au sol des extensions des constructions principales autorisées à l'article N 2 ne peut excéder 10% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public de caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction reconnus comme indispensables.

- En secteurs N, Ni et Nû, pour les extensions de constructions principales, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout de toiture.
 - 1°) La hauteur de constructions principales implantées en limite séparative et ne jouxtant pas une construction riveraine déjà établie en limite séparative ne peut excéder 5 m au faîtage (pour des constructions couvertes par une toiture traditionnelle) et 3,5 m à l'acrotère pour des constructions couvertes d'une seule toiture-terrasse.
 - 2°) La hauteur maximale des annexes et des dépendances implantées en limite séparative de propriété ne peut excéder 5 m au faîtage et 3,2 m à l'égout de toiture (ou à l'acrotère).
 - 3°) Il peut être dérogé à ces règles (cf. alinéas 1° et 2°) pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction existante,
 - . la façade la construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine existante.
 - 4°) Sur les parcelles à usage d'habitation, la hauteur des annexes et des dépendances ne doit pas excéder celle de la construction principale.

- En secteur Nr, la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

A titre exceptionnel, une hauteur supérieure ne pouvant excéder un niveau supplémentaire, ne pourra être admise que si elle est rendue nécessaire par l'intérêt général du projet et peut être justifiée pour des raisons d'harmonie ou d'équilibre architectural.

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, la hauteur de l'extension peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

■ **Règles générales :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du PPRNPI des Vals du Marillais-Divatte, annexées au P.L.U., applicables aux secteurs Ni, Nei et Nî,

les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords et aux clôtures applicables en zone Ub (cf. article Ub 11) s'appliquent aux possibilités d'extension et de construction admises à l'article N 2.

De surcroît, les extensions admises doivent être composées avec des matériaux qui respectent le caractère d'ensemble et l'harmonie architecturale de la construction ou de l'ensemble du bâti originel du secteur concerné.

Les extensions et changements de destination qui pourraient être admis, devront respecter les principales caractéristiques architecturales originelles de la construction et veiller à maintenir un équilibre et une harmonie dans les percements éventuellement à modifier ou à créer lors d'une extension.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial et paysager identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

En rénovation et restauration, les couvertures des constructions principales doivent être conservées dans le matériau existant sur la construction principale (tuiles). Les maçonneries seront soit enduites à l'exclusion des pierres d'encadrement, des chaînages en pierre de taille soit jointoyées au même mortier sans accuser les joints en creux.

■ **Eléments de paysage :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n° 1 du présent règlement précise les règles relatives aux nombres de places de stationnement.

ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits les défrichements.

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.) doivent être conservées.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées aux documents graphiques du P.L.U., au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, est soumis à déclaration auprès du Maire, qui pourra imposer en compensation, la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences identiques ou similaires sur le territoire communal.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

(complément à l'article 11 du règlement des zones concernées
par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt patrimonial et/ou paysager identifiés sur le *plan des "éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L. 123.1.5.7° du Code de l'urbanisme"*)

ANNEXE n° 1
REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Toute habitation • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées • Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du code de l'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> . 2 places par logement + le garage . 2 places par logement + le garage . 1 place pour 5 logements . 1 place par logement au maximum
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> – • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt ② • Commerces de <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² de surface de vente - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel-restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> . 30 % de la surface hors oeuvre brute . 30 % de la surface hors oeuvre brute . pas de minimum . minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente . maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors oeuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100 m² de surface de vente réalisée . 60 % de la surface hors oeuvre nette . 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. . 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> – • Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré ② • Stade - Terrain de sports * ③ • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte 	<ul style="list-style-type: none"> . 1 place par classe . 10 % de la surface du terrain . 1 place pour 5 personnes assises . 1 place pour 15 personnes assises
<ul style="list-style-type: none"> • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> . 50 % de la surface hors oeuvre nette

***non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

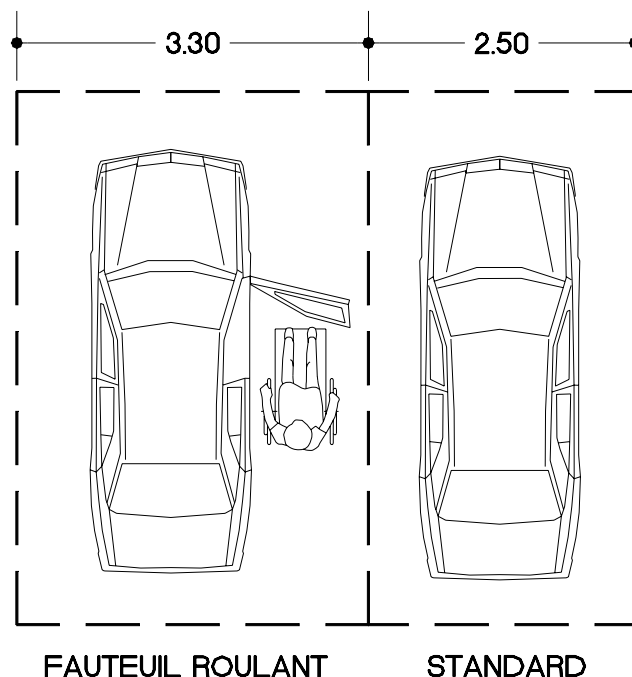
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

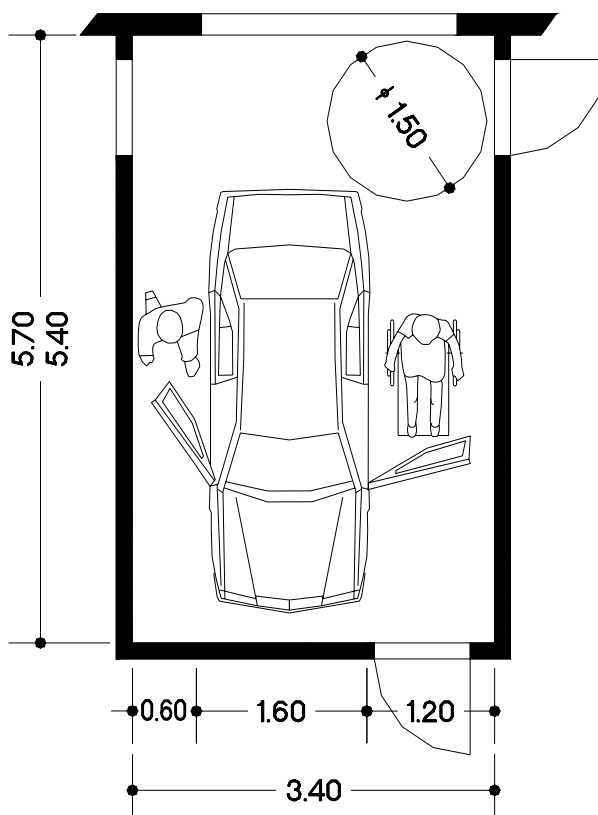
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



ANNEXE N° 2 - ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11) **(complément à l'article 11 du règlement des zones concernées**

par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme).

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont institués sur le territoire de la commune des sites ou secteurs de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de **permis de démolir**. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera.

Les dispositions suivantes devront être respectées. Toutefois, elles ne s'appliquent pas dans le cas de projet d'aménagement ou de construction directement lié aux activités agricoles, sauf dans le cadre de changement de destination d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial réalisé à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole.

a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, tuile, bois, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

ANNEXE n° 3

Espaces libres et plantations : liste d'essences végétales recommandées

LES ESPECES D'ARBRES RECOMMANDEES SONT LES SUIVANTES :

Alisier torminal	Noyer commun
Aulne glutineux ou vergne	Noyer noir
Bouleau commun	Noyer hybride
Châtaignier	Orme commun
Chêne pédonculé	Orme résista
Chêne rouvre ou sessile	Osier de vannier
Erable champêtre	Poirier sauvage
Erable sycomore	Saule blanc
Frêne commun	Sorbier des oiseleurs
Grisard	Tilleul à petites feuilles
Hêtre	Tremble
Marronnier	
Merisier	

Les haies seront composées d'au moins deux des espèces suivantes :

<i>Caduques :</i>	<i>Persistants :</i>
Aubépine	Buis
Charme commun	Berberis verts, Juliana, stenophylla
Cerisier, Sainte-Lucie	Darwinii
Cognassier commun et du Japon	Cotoneaster franchetti
Cornouiller sanguin	Eleagnus ebbingeu
Erable champêtre	Houx du Portugal
Frêne	Mahonia
Fusain d'Europe	Hedera helix
Hêtre	
Noisetier commun	
Prunellier, épine noire	
Prunier, mirobolant	
Viome lantan	
Viome obier	

LES ESPECES DECONSEILLEES SONT LES SUIVANTES :

Thuya
Cupressus
Laurier