



Département du Maine-et-Loire

Commune de La Varenne

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

5 - Règlement

Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du Plan d'Occupation des</i>	P.L.U. arrêté le 1er juin 2012	P.L.U. approuvé le 03 mai 2013

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

<u>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</u>	1
<u>TITRE 2 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	10
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	11
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub ET Uh	23
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue	37
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uy	42
<u>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	50
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU	51
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUy	61
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU	67
<u>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	70
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	71
<u>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	83
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N (SECTEURS N, Nep, Nh, Nhep, Nj, , Nl, , Np, Ns)	84

ANNEXES

Annexe n°1 : règles relatives aux places de stationnement
des véhicules réservés aux personnes à mobilité réduite.

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 La Varenne.

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.) liés aux crues de la Loire dans les Vals de Marillais-Divatte approuvé par arrêté préfectoral du 22 mars 2004 et qui est reporté dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique (cf. pièce du P.L.U. relative aux servitudes d'utilité publique) ;
 - . les servitudes de protection des monuments historiques classés et/ou inscrits (cf. pièce du P.L.U. relative aux servitudes d'utilité publique) ;
 - . les servitudes liées à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 28 février 2005 relatif aux périmètres de protection du champ captant en nappe alluviale de la Loire situé sur la commune de Champtoceaux.
- 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 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 n° 99-574 du 9 juillet 2009,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre 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 Préemption 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, à savoir au sein du périmètre de protection des monuments historiques et au sein des 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** (cf. [annexe 11 du présent P.L.U.](#)) :

La commune de La Varenne 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** (cf. [annexe 11 du présent P.L.U.](#)) :

La nature du sous-sol de la commune de La Varenne 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 dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être rendus 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.

Des dérogations aux règles définies aux articles 6 et 7 des zones peuvent être admises pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables, sous réserve que ces dispositifs ne gênent pas les conditions de sécurité et les conditions de circulation sur la voie publique en particulier pour les personnes à mobilité réduite et respectent les dispositions du P.A.V.E. (plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Article 6 - Définitions

□ Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée à l'article 10 du règlement de chaque zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le terrain 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.

L'article 10 du règlement de chaque zone peut préciser si la hauteur de référence est mesurée à l'égout ou au faîtage pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle, à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou à très faible pente.

Lorsque la rue ou le terrain possède une pente supérieure à 10 %, la hauteur maximale de la construction est alors mesurée au point le plus bas du terrain naturel avant aménagement, à l'aplomb de la construction.

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

- **Accès** : Interface entre l'unité foncière privée et la voie ouverte à la circulation publique (*cf. voie*) permettant l'accès à cette même unité foncière par les véhicules.

- **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).
L'emprise des voies inclut la chaussée et lorsqu'ils existent les espaces entrant dans le domaine public ou collectif (accotements, espaces de circulations "douces").

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.

REMARQUE

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, 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** relatif aux conditions d'implantation par rapport 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...

□ **Constructions principales et annexes**

- **Construction principale** : Elle correspond au bâtiment à usage principal, devant être distingué des annexes, selon la vocation du site.

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

Sur une parcelle à vocation d'activités économiques, la construction principale (ou bâtiment principal) désigne la construction abritant l'activité principale, à distinguer des locaux annexes.

- **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...).

Article 7 - Densité

I. Surface de plancher

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Article R. 112-2 du Code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

II. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

II. Coefficient d'occupation des sols

Il détermine la densité de construction admise. Le coefficient d'occupation des sols est « le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol ». *Article 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, nonobstant 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.

Doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable **tout ou partie d'une construction** identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application du 7° de l'article L.123-1-5 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

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

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

- **Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, article 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 que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ”.

- **Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme**

"le projet peut être refusé ou n'être 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.

Sauf dispositions particulières précisées dans le règlement des zones concernées, toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est interdit, notamment les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels...

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et dans le respect du S.A.G.E de l'Estuaire de la Loire.

Article 13 - Rappels de procédure

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles sont situées :
 - . dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un site inscrit ou un site classé,
 - . dans un secteur d'intérêt patrimonial ou paysager délimité en application du 7° de l'article L. 123 1-5 du Code de l'urbanisme,
 - . dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
- 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 correspond au centre-bourg de forme urbaine traditionnelle ancienne.

Elle s'inscrit dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques du château et de ses communs (cf. servitudes du P.L.U.).

Elle intègre des 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.

Tout aménagement, tout projet de construction ou d'extension en zone Ua devra donc justifier d'une intégration harmonieuse dans son environnement urbain et respecter les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en continuité d'une limite séparative à l'autre et à l'alignement des voies ou des emprises publiques.

La zone Ua rassemble l'ensemble des fonctions habituelles du centre-bourg, où cohabitent habitat généralement dense, lieu de culte, commerces et services de proximité.

Elle est destinée à l'habitat, aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du centre-bourg.

La zone Ua comprend :

- . un **sous-secteur Uaa**, en attente de raccordement au réseau d'assainissement collectif du bourg ;
- . un **sous-secteur Uab**, qui définit les conditions d'implantation des constructions principales conformément aux indications portées sur les documents graphiques du P.L.U.
- . un **sous-secteur Uac**, qui concentre les principaux locaux abritant commerces et services du centre-bourg, pour lesquels le changement de destination est interdit.
- . **des sous-secteurs** soumis à des orientations d'aménagement intégrées en pièce n° 3 du présent P.L.U., destinées à assurer leur requalification.

Les sous-secteurs Ua et Uab du bourg concernés par des orientations d'aménagement sont délimités aux documents graphiques conformément à sa légende et identifiés au présent règlement comme des sous-secteurs Ua^{OA} et Uab^{OA}.

Sous-secteurs Ua^{OA} et Uab^{OA} soumis à des orientations d'aménagement :

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

- En secteur Ua, des **orientations d'aménagement** spécifiques précisent les conditions d'aménagement :
 - . du sous-secteur Ua^{OA1}, localisé Place de l'Eglise,
 - . du sous-secteur Ua^{OA1}, localisé rue de la Tour,

- des sous-secteurs Ua^{OA2} et Uab^{OA2} localisés rue d'Anjou et rue du Cimetière : les *orientations d'aménagement* de ces sous-secteurs sont définies conjointement avec le secteur Nj près du cimetière et le secteur à urbaniser de la rue Emile Janneau.

NOTA. Au sein du sous-secteur Uab^{OA2}, l'emprise au sol maximale des constructions pouvant s'implanter est réglementée conformément aux dispositions graphiques des plans de zonage du P.L.U.

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 constructions à usage agricole,
- 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 Ua 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 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 de dépendances avant la construction principale, sauf dans le cas visé à l'article Ua 2.

De surcroît, en sous-secteur Uac, 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, 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 9 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 dépendances aux constructions principales à usage d'habitation, à condition qu'elles soient limitées par unité foncière recevant l'habitation à un maximum de :

- . un seul abri de jardin, dont l'emprise au sol n'excède pas 12 m²,
 - . une dépendance (autre qu'un abri de jardin) et le cas échéant une piscine.
- 5°) la construction de dépendances avant la construction principale, seulement s'ils sont liés et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé.
- 6°) Dans les sous-secteurs Ua^{OA2} et Uab^{OA2} concernés par des *orientations d'aménagement*, les constructions principales y sont admises sous réserve de respecter les *orientations d'aménagement*, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U.**

Dans le secteur Uab^{OA2}, seul l'abri de jardin de moins de 12 m² est admis en dehors de l'emprise au sol constructible définie aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende.

En sous-secteurs Ua^{OA1} de la Place de l'Eglise et de la rue de la Tour, les opérations et constructions admises devront assurer la réalisation minimale de logements et le stationnement correspondant en compatibilité avec les orientations d'aménagement (cf. **pièce n° 3 du P.L.U.**).

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 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.

Doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable **tout ou partie d'une construction** identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application du 7° de l'article L.123-1-5 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 rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

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

En secteurs Uaa et Uab non raccordés au réseau d'assainissement collectif, 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.

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.

En secteurs Uaa et Uab, 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 Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, sauf dans les cas suivants :

- en sous-secteur Uab^{OA2} (îlot C de l'orientation d'aménagement OA2), sur lequel la construction principale devra être implantée en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies sur ce secteur (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A. 2),
- 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 la reconstruction à l'identique de construction,
- pour les constructions ou installations à usage d'activités (commerces, services, activités compatibles avec l'habitat), sous réserve de justification liée à leur fonctionnement ;
- 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),
- pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

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.

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

1. Les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant à la voie.
2. Cette disposition s'applique en particulier en sous-secteurs Ua^{OA} aux constructions principales ainsi qu'aux garages qui seraient établies à l'alignement de la voie publique, en cohérence avec les *orientations d'aménagement* indiquées en pièce n° 3 du P.L.U.
3. En revanche, ce premier alinéa 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 les annexes ou les 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 2 m.

4. 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.

5. 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.
6. 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 à l'emprise au sol des constructions, sauf pour les abris de jardin dont l'emprise au sol ne pourra pas excéder 12 m².

Au sein du sous-secteur Uab^{OA2}, l'emprise au sol maximale des constructions principales est réglementée conformément aux dispositions graphiques des plans de zonage du P.L.U.

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 des parties de construction 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.

En sous-secteurs Ua^{OA1}, de la rue de la Tour et de la Place de l'Eglise, en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* indiquées en pièce n° 3 du P.L.U.,

la hauteur à l'égout de toiture des constructions établies à l'alignement de la voie publique devra s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder la hauteur des constructions riveraines prises le cas échéant en référence par les *orientations d'aménagement* relatives à ces sous-secteurs.

Sur l'ensemble de la zone Ua, 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 élanement 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 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 *ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles* et doivent en priorité respecter les volumes, le rythme des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

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.

En particulier, au sein des sous-secteurs Ua^{OA}, tout projet devra être compatible avec les orientations d'aménagement spécifiques à ces secteurs (cf. *pièce n° 3 du P.L.U.*).

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

- **Règles spécifiques aux restaurations de bâtiments dans le *périmètre de protection au titre des monuments historiques du château et dans 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 :

- Les restaurations de bâtiments devront de préférence se conformer aux dispositions suivantes:

1. COUVERTURES :

- a) En cas de réfection de couvertures ou d'extension de toute construction principale, les matériaux devront rester identiques par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux existants sur la construction (tuile demi-ronde, ardoise), sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

La pente des toitures existantes devra être conservée ou bien faire exceptionnellement l'objet d'ajustement dans les cas visés au b) ci-après.

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

- . 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 **10 %** de la surface de la toiture et qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction existante et qu'elles ne soient pas perçues depuis la voie publique.

2. MURS, FAÇADES, OUVERTURES :

- Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle 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.
- Les menuiseries perceptibles depuis la voie publique devront être conservées en bois (y compris en cas de remplacement).
- Les ouvertures devront rester plus hautes que larges et disposées de manière équilibrée en façade de la construction.
- Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants. Les vantaux sont interdits sur les façades perçues depuis la voie publique en harmonie avec l'architecture locale du centre-bourg. Ils doivent être évités sur les autres façades.
- Les coffres de volets roulants devront autant que possible être dissimulés.

Nota.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

■ Règles spécifiques aux constructions principales et aux extensions de constructions principales (neuves et existantes) :

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).

Les constructions devront être couvertes par des toitures à double pente.

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.

En cas d'extension d'une construction, la pente de toitures devra reprendre celle de la construction principale existante, sauf cas visés à l'alinéa b).

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis sur une extension ou une annexe de la construction principale sous réserve de n'être pas perçu depuis les voies ou espaces publics.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

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 20 % de la surface de la toiture et qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

2. MURS, FAÇADES, OUVERTURES :

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. Le blanc pur est interdit.
- 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.
- Des matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.
- Les ouvertures devront rester plus hautes que larges et disposées de manière équilibrée en façade de la construction.
- Les ouvertures pourront être fermées par des persiennes ou des volets roulants.
Les coffres de volets roulants devront autant que possible être dissimulés.

■Autres règles spécifiques aux annexes et dépendances

- 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.
- Le traitement des façades d'annexes et de dépendances devra rester en harmonie avec la tonalité de l'ensemble du secteur.
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.
Les abris de jardin seront en bois ou en matériaux identiques à ceux de la construction principale.
- La pente et le matériau des toitures des annexes devront être similaires à ceux de la construction principale, sauf :
 - adaptation nécessaire à des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables,
 - et dans les cas suivants :

- . des matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.
- . le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis sur une annexe ou une dépendance sous réserve de n'être pas perçu depuis les voies ou espaces publics.

- Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites pour toute construction.
- 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.

■ **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, les systèmes de récupération d'eau pluviale ainsi que des 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.

■ **Clôtures :**

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

L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

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 limitation de hauteur ne s'applique pas à 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 1,20 m ;
- ce mur ou muret 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 enduit ou en pierres jointoyées 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 d'une hauteur maximum de 1,80 m.

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

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 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 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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire devra :

- les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U,
- à défaut, justifier soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme et à l'article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme (pouvant aller jusqu'au versement à la commune d'une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article 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, à savoir les arbres de haute tige de la Place du Jardin Public, doivent être conservées. En cas de nécessité devant être justifiée, elles pourront être remplacées par des plantations de haute tige, identiques ou correspondant à des essences rencontrées localement.

Pour toute parcelle de plus de 300 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.

**ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

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 du secteur de bâti ancien du centre-bourg classé en zone Ua.

Au sein de la zone Ub, se distinguent les secteurs suivants :

- certains secteurs de la zone Ub, intégrés au périmètre de protection au titre des monuments historiques du château et de ses communs (cf. servitudes du P.L.U.), sont soumis à des dispositions spécifiques destinées à justifier d'une intégration harmonieuse de tout projet dans son environnement urbain et à respecter les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur.
- un secteur Uba qui n'est pas encore desservi par le réseau d'assainissement collectif et où les constructions admises doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur. Ces constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif lorsque le raccordement au réseau public sera possible.
- un secteur Ubm, pour lequel la hauteur maximale des constructions est plus limitée que sur le reste de la zone Ub.
- un secteur Ub soumis à des orientations d'aménagement :

Le secteur Ub du bourg concerné par des orientations d'aménagement ("La Revaudière") est délimité au document graphique conformément à sa légende et identifié au présent règlement comme secteur Ub^{OA5} (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui le concerne).

Les **orientations d'aménagement** relatives au secteur Ub^{OA5} (secteur dit "la Revaudière", localisé rue de la Tancre) précisent les principes avec lesquels les futures constructions devront être compatibles.

La zone Uh correspond aux parties de villages constructibles, à savoir à des 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....).

La zone Uh comprend :

- un secteur Uha qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif et où les constructions admises doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur. Ces constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif (ou semi-collectif) lorsque le raccordement au réseau public sera possible.
- un secteur Uhad, au sein duquel la réalisation de constructions nouvelles ou d'une opération d'aménagement est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants identifiés aux documents graphiques du P.L.U. (cf. *plans de zonage*) sur le terrain concerné par le projet de construction, conformément à l'alinéa f) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.

Secteur Uhad soumis à des orientations d'aménagement :

Le secteur Uhad du village de la Coindassière, concerné par des orientations d'aménagement, est délimité au document graphique (zonage) conformément à sa légende et identifié au présent règlement comme secteur Uhad^{OA7} (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui le concerne).

Les **orientations d'aménagement** (OA7) relatives à ce secteur précisent les principes avec lesquels les futures constructions devront être compatibles.

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 de dépendances avant la construction principale,
- l'implantation de pylônes de tout type, à l'exception de cas visés à l'article 2 suivant.
- En secteur Ub de "la Grande Renardière", riverain du secteur Uy de la minoterie, toute construction principale et tout changement de destination d'un bâtiment destiné à la création de logement sont interdits dans les reculs portés aux documents graphiques, définis par rapport à la limite de la zone Uy de la minoterie.

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, 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 9 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 et piscines ;
- 4°) les dépendances aux constructions principales à usage d'habitation, à condition qu'elles soient limitées par unité foncière recevant l'habitation à un maximum de :
 - . un seul abri de jardin, dont l'emprise au sol n'excède pas 12 m²,
 - . une dépendance (autre qu'un abri de jardin) et le cas échéant une piscine.
- 5°) la construction de dépendances avant la construction principale, seulement s'ils sont liés et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé.
- 6°) tous travaux d'aménagement, d'extension et de mise aux normes 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,
- 7°) Dans le secteur Ub^{OA5} dit "de la Revaudière", localisé rue de la Tançrère, 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°) En secteur Ub de "la Grande Renardière", riverain du secteur Uy de la minoterie, les constructions principales à usage d'habitation et leur extension sont admises sous réserve de respecter les reculs portés aux documents graphiques, définis par rapport à la limite de la zone Uy de la minoterie.
- 9°) Dans le secteur Uhad^{OA7} de la Coindassière", concerné par des orientations d'aménagement, les constructions y sont admises sous réserve de respecter les *orientations d'aménagement*, indiquées en pièce n° 3 du P.L.U.

L'aménagement de ces terrains et les constructions sont subordonnés à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain concerné par le projet d'aménagement, conformément à l'alinéa f) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme, comme cela est précisé par les orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U. – O.A. 7).

- 10°) en secteur Uh, 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, sous réserve :
 - . qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial,
 - . 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 ou viticole,
- . 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 au réseau d'assainissement collectif (sur La Gulolière) ou à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur (sur la Coindassière),
- . que le projet de changement de destination respecte les principes définis à l'article Ub / Uh 12.

■ 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 10 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 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.

Doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable **tout ou partie d'une construction** identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application du 7° de l'article L.123-1-5 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 devant desservir au moins 5 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^{OA5} concerné par des orientations d'aménagement, les caractéristiques de la voirie devront être compatibles avec celles-ci (cf. pièce "orientations d'aménagement" du présent P.L.U.).

En secteur Uhad^{OA7}, l'aménagement du secteur et ses conditions de desserte devront respecter les orientations relatives aux déplacements définies dans l'orientation d'aménagement n° 7 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - "orientations d'aménagement et de programmation" 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.

En secteur Uhad^{OA7}, les principes d'accès à respecter sont précisés par les orientations relatives aux déplacements définies dans l'orientation d'aménagement n° 7 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - "*orientations d'aménagement et de programmation*" du présent P.L.U.).

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.

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 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 rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

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

En secteurs Uba, Uha et Uhad non raccordés à un réseau d'assainissement collectif, 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 (sauf en secteurs Uba et Uha pour assurer l'assainissement non collectif).

En secteurs Uba, Uha et Uhad, 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

- 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, notamment sur des flots urbains desservis par les voies suivantes :
 - recul spécifique de 5 m porté jusqu'à 15 m par rapport à la limite d'emprise de la rue de la Loire, applicable à une partie du secteur Ub localisée dans un virage rue de la Loire,
 - recul spécifique de 15 m porté jusqu'à 38 m par rapport à l'axe de la rue d'Anjou (ou RD 751), applicable sur une partie du secteur Uba, située à l'entrée Est du bourg (cf. document graphique réglementaire du P.L.U.).
- Les *orientations d'aménagement* relatives au secteur Ub situé rue de la Tançrère précisent les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – rue de la Tançrère et rue des Moulins (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - "orientations d'aménagement et de programmation").
- A défaut d'indications portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent respecter un recul minimal de :
 - 10 m de la limite d'emprise de la RD 751 en secteur Ub et en secteur Uh de la Gulolière,
 - 5 m de la limite d'emprise de la RD 751 en secteur Uba,
 - 5 m de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques en secteurs Ub et Uh (Uha compris).

Cette disposition ne s'applique pas aux cheminements 'doux' : dans ce cas-ci, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise du cheminement.

En secteurs Ub et Uh (Uha et Uhad compris), 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 en tout ou partie,

- dans la marge de recul définie ci-dessus par rapport à 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 zone Ub (à l'exception du secteur Ubm), les constructions devront en priorité reprendre l'orientation de la ligne de faitage des constructions avoisinantes.
 - 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).
 - 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 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 diamètre de la pale quelle que soit la hauteur du mât.
 - 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

- Pour le secteur Ub^{OA5} de la rue de la Tancre concerné par des orientations d'aménagement, 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.).
 - En secteur Ub de "la Grande Renardière", riverain du secteur Uy de la minoterie, les constructions principales devront respecter les reculs portés aux documents graphiques du P.L.U.
Ces reculs ne s'imposent pas aux dépendances, dont l'implantation est régie par les règles fixées à l'alinéa suivant.
 - Pour le secteur Uhad^{OA7} de la Coindassière concerné par des orientations d'aménagement, les *orientations d'aménagement* relatives à ce 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. – OA 7).
 - Sur le reste des zones Ub (y compris Uba) et Uh (y compris Uha), sauf dispositions graphiques particulières spécifiques à la partie de secteur Ub de "la Grande Renardière", 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 **2 m**.
- Il peut être dérogé à cette règle :
- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,

- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables,
- . dans le cadre de permis d'aménager ou d'opérations groupées justifiant de règles différentes

Toutefois, pour les parcelles classées en zone Ub ou Uh bordant des terrains classés en zone Ap, les constructions nouvelles devront respecter un recul minimal de **15 m** de la limite séparative commune à celle de la zone Ap.

Cette disposition ne s'impose pas aux extensions, annexes et dépendances de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., ces extensions devant néanmoins respecter un recul minimal de 3 m des limites communes à la zone Ap.

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

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) et en zone Uh (secteur Uha et Uhad inclus),

- . l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain d'assiette du projet dans le cas de terrain d'une superficie de plus de 400 m².
 - . l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % dans le cas de terrain d'une superficie inférieure ou égale à 400 m².
- L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 12 m².

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 ou au faîtage, 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 n'étant pas couvert par une toiture traditionnelle.

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Zone	Hauteur maximale à l'égout de toiture / à l'acrotère	Hauteur maximale au faîtage
Ub (y compris Uba) Uh (y compris Uha et Uhad)	6 m (six mètres)	-
Ubm	-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ R+comble aménageable (avec possibilité de sous-sol) et ▪ 6 m (six mètres) au faîtage mesuré au point le plus bas du terrain naturel avant aménagement, à l'aplomb de la construction

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.

En secteur Uba, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder celle des constructions riveraines.

■ **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 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 *ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles* et doivent en priorité respecter les volumes, le rythme des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

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

1. COUVERTURES :

- a) En cas de réfection de couvertures ou d'extension de toute construction principale, les matériaux devront rester identiques par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux existants sur la construction (tuile demi-ronde, ardoise), sauf dans les cas visés à l'alinéa c).
- b) Pour les couvertures de toute nouvelle construction principale, les matériaux seront conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux couramment utilisés dans le secteur (tuile), sauf dans les cas visés à l'alinéa c).

La pente des toitures en tuiles des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 35 %.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis sur une extension ou une annexe de la construction principale sous réserve de n'être pas perçu depuis les voies ou espaces publics.

- c) 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 de constructions situées **dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques du château** sont admises sous réserve que leur surface par projection au sol n'excède pas 20 % de la surface de la toiture et qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Sur le restant des zones Ub et Uh, les toitures terrasses sont admises.

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.
- Le bois est admis.
- 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.
- Des matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.
- Pour les constructions situées **dans le périmètre de protection au titre des monuments historiques du château**, les ouvertures devront rester plus hautes que larges et disposées de manière équilibrée en façade de la construction

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.

- Le traitement des façades d'annexes et de dépendances devra rester en harmonie avec la tonalité de l'ensemble du secteur.

Cette disposition ne peut faire obstacle à la mise en place de matériaux, systèmes ou installations recourant à des énergies renouvelables ou destinées aux économies d'énergie.

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.

Les abris de jardin seront en bois ou en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

- Le matériau des toitures des annexes devra être similaire à celui de la construction principale, sauf :
 - adaptation nécessaire à des constructions de type bioclimatique ou valorisant des énergies renouvelables,
 - et dans les cas suivants :
 - . des matériaux translucides pourront être admis pour la réalisation de piscines, vérandas et verrières.
- Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites pour toute construction.

■ 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 des 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.

Les systèmes de récupération d'eau pluviale devront être enterrés.

■ Clôtures

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 à 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 enduit ou en pierres d'une hauteur n'excédant pas 1,20 m ;
- un muret pouvant être surmonté d'une lisse en bois 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, doublée ou non d'un grillage devant être positionné côté propriété d'une hauteur maximale de l'ordre de 1,20 m

En limites séparatives, par:

- un mur enduit 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 ou d'un grillage ou d'une lisse en bois,
 - . doublé d'une haie vive* d'essences locales de préférence variées.
- un grillage plastifié, d'une hauteur maximale de 1,8 m,
- une haie vive* d'essences locales de préférence variées doublée ou non d'un grillage devant être positionné côté propriété, d'une hauteur maximale de l'ordre de 1,80 m.

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

Les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non et en plaques de bois 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

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 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.

Pour tout logement (hors opération d'aménagement), il est exigé deux places de stationnement non clos par logement devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

En lotissement d'habitation, il est exigé deux places de stationnement non clos par logement et une place visiteur par logement.

Les besoins en stationnement peuvent le cas échéant être assurés par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

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

Modalités d'application

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en respectant les dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme et à l'article 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 des plantations d'un linéaire ou d'une surface au moins équivalente, composées d'essences locales, sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- Les projets 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 *orientations d'aménagement*.
- Tout terrain d'assiette de plus de 400 m² recevant la construction principale doit 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.

**ARTICLE Ub / Uh 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Ub / Uh 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 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 administratifs ou de services, sociaux, culturels, scolaires, périscolaires, sportifs et de loisirs...) susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Sur le secteur Ue^{OA2} proche du cimetière, les **orientations d'aménagement** définies sur le secteur OA2 (cf. Pièce n° 3 du P.L.U. relative aux *orientations d'aménagement et de programmation*) précisent les principes avec lesquels l'aménagement de ce secteur devra être compatible.

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.

En secteur Ue^{OA2}, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies en secteur OA 2 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux *orientations d'aménagement et de programmation*),

sont interdits :

- toute occupation et d'utilisation des sols, toute construction et installation, tout aménagement sauf ceux prévus à l'article Ue 2 spécifique à ce secteur.

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

En zone Ue, à l'exception du secteur Ue^{OA2}, 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, périscolaires, culturelles, 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, 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.

En secteur Ue^{OA2}, sont admis à condition d'être compatible avec les orientations d'aménagement définies en secteur OA 2 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux *orientations d'aménagement et de programmation*) :

- . la réalisation d'aire de stationnement d'intérêt collectif, sous réserve qu'elle soit accompagnée d'aménagements paysagers,
- . les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications), à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif,
- . les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général admis dans le secteur concerné.

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

▪ 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 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.

▪ **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 rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations 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.

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.

▪ **Electricité et téléphone**

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

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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.

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 3 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif visés à l'article 9 des dispositions générales (cf. Titre 1 – article 9).

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

Non réglementé

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**■ Règles générales**

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.

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

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 traitées de manière paysagère.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

**ARTICLE Ue 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE Ue 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 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, tertiaire, 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...).

La zone Uy comprend trois secteurs :

- . le secteur Uy de la minoterie (au lieu-dit "la Grande Renardière") situé au cœur du bourg,
- . le secteur Uy de "la Tancrère" correspondant au Lotissement Artisanal de la Tancrère, doté d'un règlement de lotissement actuellement en vigueur.
- . le secteur Uy au lieu-dit "les Noël's", occupé par les établissements "Aubert" (à la date d'approbation du présent P.L.U.).

ARTICLE Uy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- En secteurs Uy des "Noël's" et de la minoterie :
 - Les constructions à usage d'activités de commerces de détail,
 - les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées,
 - 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 Uy 2.
- En secteur Uy de "la Tancrère" :

Toute construction à autre usage que les usages artisanal, industriel, professionnel et commercial est interdite et notamment l'habitation y compris les logements de fonction, de gardiennage ou de surveillance.

De même, toutes activités hôtelières ou d'hébergement sont formellement proscrites.

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

- En secteurs Uy des "Noëls" et de la minoterie :
 - Les constructions à usage d'activités de commerces de gros,
 - 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,
 - le local de gardiennage de l'établissement, à condition qu'il soit intégré au bâtiment à usage d'activité,
 - les équipements collectifs liés et nécessaires aux activités implantées dans la zone,
 - les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Uy,
 - les aires réservées à des 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,
 - la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
 - 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.

- En secteur Uy de "la Tançrère" :
 - l'ensemble immobilier est admis à condition d'être exclusivement destiné à un usage artisanal, industriel, professionnel et commercial.

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.

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.

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

- En secteurs Uy des "Noëls" et de la minoterie :

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.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

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.

- En secteur Uy de "la Tançrère" :

Toute construction édifée sur les lots devra obligatoirement être raccordée par des réseaux souterrains positionnés entre la limite du domaine public et (la) ou (les) constructions aux frais du candidat constructeur, aux réseaux mis en place par le lotisseur, à savoir :

- Electricité, Téléphone, Eau potable, aux usées, Eaux pluviales.

Les constructions devront être directement raccordées au réseau séparatif d'assainissement collectif du lotissement.

En outre, chaque acquéreur de lot devra faire les demandes de branchement aux différents services de distribution.

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 sont édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, sauf dispositions graphiques particulières et à l'exception des cas spécifiques suivants :
 - . dans le cadre de la reconstruction à l'identique ou de l'extension de constructions existantes déjà implantées à moins de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques à la date d'approbation du présent P.L.U.,
 - . l'extension de constructions existantes peut être réalisée à moins de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les extensions dans les marges de recul ne sont admises qu'à condition qu'elles ne compromettent pas la sécurité publique.

En secteur Uy de la minoterie, les constructions doivent en outre respecter les reculs précisés aux documents graphiques du P.L.U.

En secteur Uy de la Tancreère, le nu des façades de toute construction doit être implanté avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie du lotissement.

- Des marges de recul supérieures 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.
- Des implantations différentes sont possibles pour les bâtiments techniques des services publics de faible importance, tels que ouvrages techniques (transformateur, station de refoulement...).

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

- Règles applicables aux secteurs Uy "des Noël's", de "la Tancreère" et de la minoterie :

Sauf dispositions spécifiques précisées ci-après, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à **6 m**.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative (avec réalisation d'un mur coupe-feu), sous réserve qu'elles ne présentent pas de risque ou de danger pour les constructions et installations voisines.

Dans ce cas des 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.

■ Implantation par rapport à les limites séparatives communes avec les secteurs Ub et Uba :

Les constructions doivent respecter les marges de recul minimales indiquées au document graphique du P.L.U. :

- . sur le secteur Uy de la minoterie ("la Grande Renardière"), les constructions devront respecter des marges de recul minimales de 5 m des limites séparatives ainsi que la zone non aedificandi définie au document graphique du P.L.U.,
 - . sur le secteur Uy de "la Tançrère", les constructions doivent respecter la marge de recul de 15 m définie par rapport à la limite séparative commune avec le secteur Ub,
 - . sur le secteur Uy au lieu-dit "les Noël's", les constructions doivent respecter la marge de recul de 15 m définie par rapport à la limite séparative commune avec le secteur Uba.
- 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

Non réglementé

ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur les secteurs Uy des Noël's et de la minoterie, 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.

En secteur Uy de la Tançrère, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- En secteur Uy de la minoterie ("la Grande Renardière"), la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.
- En secteur Uy au lieu-dit "les Noël's", la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder celle des constructions existantes sur ce secteur.
- En secteur Uy de "la Tançrère", la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 m à l'égout de toiture.
- 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

■ 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ Règles spécifiques

1) Masse bâtie et volumétrie :

En secteur Uy de la Tançrère, la masse bâtie comprendra un bâtiment principal et éventuellement des annexes.

Les volumes et proportions seront simples.

2) Couvertures et toitures :

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas au secteur Uy de la Tançrère :

Les couvertures en bardage laqué de teinte neutre sont admises.

Pour les constructions autres qu'à usage d'activités, les matériaux seront conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux couramment utilisés dans le secteur.

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) Elévations et façades des constructions :

En tout secteur Uy, les revêtements extérieurs des murs seront de teinte claire.

Les murs non enduits sont interdits.

Les bardages brillants sont interdits.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas au secteur Uy de la Tançrère :

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,
- . l'emploi de matériau galvanisé,
- . l'utilisation de matériaux de récupération.

■ Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. En tout état de cause, elles ne doivent jamais excéder 60 centimètres de hauteur.

Les citernes, cheminées, silos ou toute autre installation similaire, devront soit être peintes de façon à se fondre dans l'environnement, soit être dissimulées à la vue par un dispositif bâti ou végétal persistant.

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.

■ Clôtures

De façon générale, les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont édifiées, les clôtures seront soumises à une déclaration préalable de travaux.

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

En secteur Uy de la Tancreère :

A l'alignement des voies du lotissement, si une clôture est souhaitée, celle-ci sera d'une hauteur hors sol de 2 m, de coloris vert 6005, en panneaux de treillis soudés plastifiés en polyester thermodurcissable sur fil galvanisé STANDART 442 maille 100x50, posés sur poteaux en profil galvanisé et plastifié de type UNICLO 60/40 scellés au sol et disposés tous les 2,50 mètres avec une visserie inoxydable.

Pour les autres limites, le choix de la nature de la clôture est libre, mais la hauteur de 2 mètres est imposée.

Sur les autres secteurs Uy :

A défaut, sont interdites :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine,
- les clôtures en béton moulé, ajourées ou non, ou en parpaings bruts non enduits.

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

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

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 sur les parcelles privées en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En secteur Uy de la Tancreère, le nombre de places de stationnement devra respecter les dispositions suivantes :

12.1 Constructions à usage commercial

Une place par fraction de 30 mètres carrés de surface de vente.

12.2 Constructions à usage industriel, artisanal, de dépôts, d'entrepôts et d'ateliers

Une place par fraction de 100 mètres carrés de surface de plancher.

ARTICLE Uy 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- En secteurs Uy des "Noëls" et de la minoterie :
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 riveraines doivent être paysagées.
Les aires de stationnement collectif doivent être accompagnées d'un traitement paysager à partir de la plantation d'essences locales.
- En secteur Uy de la Tanchrère, les reculs définis par rapport aux limites séparatives doivent être traités de manière paysagère à dominante végétale.
Les surfaces privatives libres de toutes constructions seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 100 mètres carrés de terrain et, dans la mesure du possible, ces espaces libres seront engazonnés. En tout état de cause, 10 % de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée.
En outre, des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant générer des nuisances.
Les végétaux mis en place par les propriétaires sur leur parcelle devront être maintenus et entretenus avec soin.

ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- En secteurs Uy des "Noëls" et de la minoterie :
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.
- En secteur Uy de la Tanchrère, la surface de plancher totale sera de 39 710 m².
Le lotisseur fournira à la vente des lots une attestation de surface de plancher établie dans le respect des règles de prospect prescrites dans les présentes et fixant les possibilités maximales d'occupation du sol pour chaque parcelle.

ARTICLE Uy 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Uy 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 3

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU correspondent à des secteurs à caractère naturel, peu ou pas équipés, destinés à être urbanisés sous des conditions d'aménagement soumises à l'agrément de la commune.

Elles comprennent :

- **des secteurs 1AU** pouvant s'urbaniser lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, en fonction des conditions d'aménagement définies par le règlement (partie graphique et écrite) et par les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des secteurs (*cf. pièce n° 3 du P.L.U.*),
- **des secteurs 2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs 2AU ne devra intervenir qu'après la réalisation des opérations d'aménagement des secteurs 1AU, en étant compatible le cas échéant avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des secteurs (*cf. pièce n° 3 du P.L.U.*).

Les secteurs **1AU** 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 à urbaniser ouverts à l'urbanisation sont désignés par un numéro qui suit leur dénomination permettant de les identifier et de les distinguer les uns des autres (exemple : 1AU1 pour des secteurs à vocation dominante d'habitat).

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 1AU

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

Les secteurs **1AU** 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 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Pour chacun des secteurs 1AU (1AU1d, 1AU2, 1AU3, 1AU4d), un nombre minimum de constructions à usage d'habitation a été précisé au regard des contraintes d'aménagement de chacun des secteurs et des *orientations d'aménagement* (cf. **pièce n° 3 du P.L.U.**) lorsque celles-ci ont été précisées pour le secteur concerné.

Les secteurs 1AU du bourg concernés par des orientations d'aménagement sont délimités au document graphique conformément à sa légende et identifiés au présent règlement comme secteurs 1AU^{OA}.

En secteurs 1AU1d^{OA4} et 1AU4d^{OA2}, la réalisation d'une opération d'aménagement et des constructions nouvelles est subordonnée à la démolition de bâtiments existants identifiés aux documents graphiques du P.L.U. (cf. *plans de zonage*) sur le terrain concerné par le projet de construction, conformément à l'alinéa f) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et le cas échéant dans les *orientations d'aménagement*.

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

ARTICLE 1AU 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 1AU 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 de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale,
- l'implantation d'antennes-relais.

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

Sont admises sous conditions :

- les constructions à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve que :

- . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AU 3 à 1AU 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 ces secteurs (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 **1AU1d^{0A4}** : ce secteur devra compter au moins **10** nouvelles constructions à usage d'habitation **ou** au moins **10** logements nouveaux,
 - secteur **1AU2** : ce secteur devra compter au moins **2** constructions à usage d'habitation **ou** au moins **2** logements,
 - secteur **1AU3^{0A3}** : ce secteur devra compter au moins **13** constructions à usage d'habitation **ou** au moins **13** logements,
 - secteur **1AU4d^{0A2}** : ce secteur devra compter au moins **12** logements nouveaux, dont la typologie devra respecter celle définie par les orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 "*orientations d'aménagement et de programmation*" du présent P.L.U.).

Dans le cas d'une urbanisation par tranche, le nombre de constructions minimales ou de logements 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 ou de logements à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU.

- . en secteur 1AU1d^{0A4}, ces constructions doivent être précédées de la démolition des anciens bâtiments d'activités existants répertoriés aux documents graphiques du P.L.U. (cf. plans de zonage) sur le terrain concerné par le projet d'aménagement, conformément à l'alinéa f) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.
- . en secteur 1AU4d^{0A2}, l'opération d'aménagement d'ensemble est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain concerné par le projet d'aménagement, conformément à l'alinéa f) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.

- l'extension mesurée de constructions préexistantes à usage d'habitation intégrées au secteur 1AU sous réserve que :
 - . cette extension respecte l'emprise au sol maximale définie à l'article 1AU 9 ;
 - . cette extension ne compromette pas l'aménagement cohérent du secteur 1AU et les conditions de réalisation minimale de constructions ou de logements exigées ci-dessus ;
- la construction d'annexes et de dépendances liées aux habitations préexistantes (à la date d'approbation du P.L.U.) en secteur 1AU, à condition qu'elles soient réalisées à moins de 15 mètres de l'habitation préexistante.
- les dépendances aux constructions principales à usage d'habitation, à condition qu'elles soient limitées par unité foncière recevant l'habitation à un maximum de :
 - . un seul abri de jardin, dont l'emprise au sol n'excède pas 12 m²,
 - . une dépendance (autre qu'un abri de jardin) et le cas échéant une piscine.
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 9 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation de travaux d'intérêt général, d'opérations d'aménagement et des constructions admis en secteur 1AU.

ARTICLE 1AU 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 au ramassage des ordures ménagères.

Toute nouvelle voie en impasse d'une longueur supérieure à 40 m devra comporter une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les conditions de desserte des secteurs 1AU devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement lorsque celles-ci sont définies pour le secteur concerné (cf. pièce n°3 "*orientations d'aménagement et de programmation*" du présent P.L.U.).

■ 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. conformément à leur légende, en particulier :

- En secteur 1AU1d^{0A4}, 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*.

Des accès directs aux constructions pourront seulement être admis sur le chemin communal bordant à l'Ouest (chemin des Haronnières) le secteur **1AU1d^{0A4}**, tout en respectant une **distance minimale de 20 m de l'intersection routière avec la rue de la Loire**.

Les accès directs sont interdits depuis le chemin de la Belle Allée (en limite Est du secteur 1AU1d^{0A4}) et sur la rue de la Loire.

- En secteur **1AU2**, les accès routiers des constructions devront respecter les dispositions graphiques du présent P.L.U. conformément à sa légende (cf. plans de zonage). Des accès directs aux constructions sont admis sur le chemin communal (des Haronnières) desservant le secteur **1AU2**, sous réserve de préserver la sécurité publique et d'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

En secteur **1AU3^{0A3}**, les conditions de desserte du secteur devront respecter les dispositions graphiques du présent P.L.U. conformément à sa légende (cf. plans de zonage). Tout accès direct des constructions à la RD 751 (route de Bretagne) est interdit.

Un accès direct d'une construction peut être admis sur la rue de la Divatte.

- Sur le secteur **1AU4d^{0A2}**, les accès directs des constructions seront admis sur la rue Emile Janneau, mais ne devront pas compromettre la réalisation d'une voie de desserte interne raccordée à cette rue en compatibilité avec les *orientations d'aménagement*.

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 1AU 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 les secteurs 1AU concernés (cf. pièce n°3 "*orientations d'aménagement et de programmation*" du présent P.L.U.).

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

▪ 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.

▪ Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et 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 rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations 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 pourront 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.

En secteur 1AU1d^{0A4}, 1AU3^{0A3} et 1AU4d^{0A2}, la gestion des eaux de ruissellement devra être compatible avec les *orientations d'aménagement* (cf. pièce n°3 "*orientations d'aménagement et de programmation*" du présent P.L.U.).

▪ Electricité et téléphone

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

ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

L'implantation des constructions et installations admises en secteur 1AU 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 les secteurs 1AU concernés (cf. **pièce n° 3 du P.L.U.**).

A défaut d'indications portées aux documents graphiques ou aux *orientations d'aménagement*, les constructions et installations admises en secteur 1AU 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.

Cette disposition ne s'applique pas aux cheminements 'doux' : dans ce cas-ci, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise du cheminement.

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 diamètre de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

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

ARTICLE 1AU 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 2 m.

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.

Il peut être dérogé à cette règle pour faciliter la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables.

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

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 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.
Le respect de la présente règle s'appliquera à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'emprise au sol maximale de 50 % pourra être globalisée pour être répartie librement entre lots ou entre chaque terrain constructible.
- En secteur 1AU4d^{0A2} : l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
- Le cumul de l'emprise au sol des constructions pré-existantes (à la date d'approbation du P.L.U.) et de leurs extensions, situées au sein du secteur 1AU, ne peut excéder 80 % de l'unité foncière recevant la construction principale.

ARTICLE 1AU 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, conformément aux dispositions suivantes :

- . à l'égout de toiture ou au faîtage, pour des constructions couvertes par une toiture traditionnelle,
- . à l'acrotère, pour des constructions à toiture-terrasse ou à faible pente, à usage commercial ou de services ouverts au public n'étant pas couvertes par une toiture traditionnelle.

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Zone	Egout de toiture/ acrotère	Faîtage
1AU4d^{0A2}	6 m (six mètres)	
1AU1d^{0A4}, 1AU2, 1AU3^{0A3}	6 m à l'acrotère (toitures – terrasses) au point le plus bas du terrain naturel avant aménagement, à l'aplomb de la construction	R+comble aménageable (avec possibilité de sous-sol enterré) et 6 m au faîtage au point le plus bas du terrain naturel avant aménagement, à l'aplomb de la construction

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 maximale des dépendances implantées en limite séparative de propriété ne peut excéder 3,2 m à l'égout de toiture (ou à l'acrotère).
- 2°) Il peut être dérogé à cette règle (cf. alinéa 1°) 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 de 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 1AU 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

En particulier, tout projet d'aménagement et de construction devra être compatible avec les *orientations d'aménagement* spécifiques à ce secteur (cf. **pièce n° 3 du P.L.U.**).

■ Règles spécifiques aux constructions principales et à leurs extensions ainsi qu'au traitement des abords

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 1AU.

■ Clôtures :

Au sein des secteurs 1AU, l'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

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

Nota. La limitation de hauteur de clôtures ne s'applique pas à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

En particulier en secteurs 1AU1d^{0A4} et 1AU3^{0A3}, les murs de pierres existants identifiés aux documents graphiques du P.L.U. doivent être préservés et entretenus. Des démolitions partielles et limitées pourront être accordées par la Mairie, dans le cadre d'un percement de murs lié et nécessaire à la réalisation d'un passage piétonnier ou d'une voirie ou en cas de force majeure relevant de la sécurité publique.

Les clôtures existantes blanches le long du chemin de la Belle Allée doivent être conservées et entretenues.

En secteur 1AU1d^{0A4}, les *orientations d'aménagement* spécifiques à ce secteur précisent les dispositions relatives aux clôtures :

- . L'aménagement de ce secteur doit privilégier l'absence de clôtures sur rue ou sur place publique.
- . En cas de réalisation de clôture, celle-ci devra être réalisée en respectant une hauteur maximale de 1,2 m sur rue ou place publique et 1,8 m en limite séparative et en étant composées de :
 - haies végétales d'essences locales,
 - grillages devant être doublés d'une haie végétale d'essences locales, qui sera plantée côté voie publique.
 - murs ou murets sous réserve d'être composées de pierres.

Est admise la mise en place de poteaux d'entrée principale, en pierres.

Sur les autres secteurs 1AU, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de **1,2 m sur rue** et **1,80 m en limite séparative**.

En secteurs 1AU2 et 1AU3^{0A7},

- . L'aménagement de ce secteur doit privilégier l'absence de clôtures sur rue ou sur place publique.
- . Les dispositions relatives aux clôtures en zone Ub s'appliquent à ce secteur.

En secteur 1AU1d^{0A4} les *orientations d'aménagement* spécifiques à ce secteur précisent les dispositions relatives aux clôtures.

- . Les dispositions relatives aux clôtures en zone Ua s'appliquent à ce secteur.

■ Éléments du paysage

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (haies, arbres remarquables, éléments de patrimoine ou de "petit patrimoine") identifié par les documents graphiques du présent P.L.U. (*cf. plans des éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*), en application du 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.

ARTICLE 1AU 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 aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles doivent être non closes de manière à rester accessibles en tout temps depuis la voie publique.

En lotissement d'habitation, il est exigé deux places de stationnement non clos par logement et une place visiteur par logement.

Pour tout logement (hors opération d'aménagement), il est exigé deux places de stationnement non clos par logement devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Les besoins en stationnement peuvent le cas échéant être assurés par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-12 et L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

- L'aménagement des secteurs 1AU devra prévoir des emplacements pour le stationnement de cycles en lien avec le réseau de cheminements "doux" le plus proche :
 - . en secteur 1AU1d^{0A4}, un emplacement pour recevoir au minimum 5 places de stationnement de cycles devra être prévu à proximité immédiate du chemin de Tiens-Ben.
- En secteur 1AU1d^{0A4} et 1AU3^{0A3}, les aires de stationnement publiques et privées (extérieures) devront bénéficier d'un traitement paysager, à dominante végétale, de manière à favoriser leur intégration paysagère dans l'espace.

ARTICLE 1AU 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 sur les secteurs 1AU doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs (hors voirie) 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 parcelles privatives doivent conserver au minimum 30 % d'espaces non imperméabilisés, sauf dispositions particulières justifiées par un projet d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les orientations d'aménagement relatives aux secteurs **1AU1d^{0A4}** et **1AU3^{0A7}** précisent des dispositions relatives à la préservation de l'environnement, aux économies d'énergie, à la gestion des déchets et de l'eau avec lesquelles les futures opérations d'aménagement et constructions devront être compatibles.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'aménagement des secteurs **1AU1d^{0A4}**, **1AU3^{0A7}** et **1AU4d^{0A2}** devra permettre la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUy

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

Le secteur 1AUy correspond à l'espace d'extension de la zone d'activités "de la Tancreère", secteur à caractère naturel destiné 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 terme.

Le secteur 1AUy, concerné par l'*orientation d'aménagement n° 8* intégrée en pièce n° 3 du P.L.U. (cf. pièce n° 3 du P.L.U. - *orientations d'aménagement et de programmation – O.A.8*) est délimité au document graphique conformément à sa légende et identifié au présent règlement comme secteur 1AUy^{OA8}.

Les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur **1AUy** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et dans les *orientations d'aménagement*.

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

ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute construction à autre usage que les usages artisanal, industriel, professionnel et commercial, notamment l'habitation y compris les logements de fonction, de gardiennage ou de surveillance,
- les constructions à usage de commerces alimentaires de détail,
- les activités hôtelières ou d'hébergement sont formellement proscrites

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

Sont admis sous conditions particulières :

- les constructions et les installations à usage d'activités, à condition :
 - . d'être réalisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et cohérent du secteur 1AUy au fur et à mesure de l'équipement de la zone dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent du secteur,
 - . de respecter les orientations d'aménagement relatives à ce secteur, prévues en pièce n°3 du P.L.U. (cf. *orientations d'aménagement et de programmation* du présent P.L.U.) et les dispositions précisées ci-après et aux articles suivants,
 - . d'être exclusivement destinées à un usage artisanal, industriel, professionnel et commercial, à l'exception des activités de commerces de détail ;
- la création ou l'extension des bâtiments techniques ou des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (*visés à l'article 9 du Titre I^{er} du présent règlement*), en

particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné.

- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation d'ouvrages techniques et d'intérêt général ou à la réalisation des constructions et installations admises dans le secteur, énoncés aux alinéas précédents.

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 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 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...).

Les conditions de desserte du secteur 1AUy^{OA8} doivent respecter les *orientations d'aménagement* précisées en pièce n° 3 du P.L.U. (cf. *orientations d'aménagement et de programmation* - O.A.8).

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.

Les accès doivent respecter les *orientations d'aménagement* précisées en pièce n° 3 du P.L.U. (cf. *orientations d'aménagement et de programmation* - O.A.8). La création d'accès directs sur la rue de la Tançrère est interdite.

ARTICLE 1AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction édifée sur les lots devra obligatoirement être raccordée par des réseaux souterrains positionnés entre la limite du domaine public et (la) ou (les) constructions aux frais du candidat constructeur, aux réseaux mis en place par le lotisseur, à savoir :

- Electricité, Téléphone, Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales.

Les constructions devront être directement raccordées au réseau séparatif d'assainissement collectif du lotissement.

En outre, chaque acquéreur de lot devra faire les demandes de branchement aux différents services de distribution.

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 installations sont édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et doivent respecter les orientations d'aménagement précisées en pièce n° 3 du P.L.U., relatives au secteur concerné (cf. *orientations d'aménagement et de programmation* - O.A.8).
- Des marges de recul supérieures 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.
- Des implantations différentes sont possibles pour les bâtiments techniques des services publics de faible importance, tels que ouvrages techniques (transformateur, station de refoulement...).

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

Sauf dispositions spécifiques précisées ci-après, lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à **6 m**.

Sur le secteur 1AUy^{O.A.8} de "la Tancreère", les constructions doivent respecter la marge de recul de 15 m définie par rapport à la limite séparative commune avec le secteur Ub, en cohérence avec les orientations d'aménagement précisées en pièce n° 3 du P.L.U., relatives au secteur concerné (cf. *orientations d'aménagement et de programmation* - O.A.8).

Au sein du secteur 1AUy^{O.A.8}, les constructions peuvent être implantées en limite séparative (avec réalisation d'un mur coupe-feu), sous réserve qu'elles ne présentent pas de risque ou de danger pour les constructions et installations voisines.

Dans ce cas des 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif et aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 m à l'égout de toiture.
- 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 1AUy 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ Règles spécifiques1) Masse bâtie et volumétrie :

En secteur 1AUy^{OA8} de la Tancreère, la masse bâtie comprendra un bâtiment principal et éventuellement des annexes.

Les volumes et proportions seront simples.

2) Couvertures et toitures :

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

3) Elévations et façades des constructions :

Les revêtements extérieurs des murs seront de teinte claire.

Les murs non enduits sont interdits.

Les bardages brillants sont interdits.

■ Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. En tout état de cause, elles ne doivent jamais excéder 60 centimètres de hauteur.

Les citernes, cheminées, silos ou toute autre installation similaire, devront soit être peintes de façon à se fondre dans l'environnement, soit être dissimulées à la vue par un dispositif bâti ou végétal persistant.

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.

■ Clôtures

De façon générale, les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont édifiées, les clôtures seront soumises à une déclaration préalable de travaux.

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

A défaut, sont interdites :

- les plaques de ciment préfabriquées non enduit utilisées en clôture pleine,
- les clôtures en béton moulé, ajourées ou non, ou en parpaings bruts non enduits.

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

ARTICLE 1AUy 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 sur les parcelles privées en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En secteur 1AUy^{OA8} de la Tanchrère, le nombre de places de stationnement devra respecter les dispositions suivantes :

12.1 Constructions à usage commercial

Une place par fraction de 30 mètres carrés de surface de vente.

12.2 Constructions à usage industriel, artisanal, de dépôts, d'entrepôts et d'ateliers

Une place par fraction de 100 mètres carrés de surface de plancher.

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

En secteur 1AUy^{OA8} de la Tanchrère, les reculs définis par rapport à la rue de la Tanchrère doivent être traités de manière paysagère, dans le respect des orientations d'aménagement précisées en pièce n° 3 du P.L.U., relatives au secteur concerné (cf. *orientations d'aménagement et de programmation* - O.A.8).

Les reculs définis par rapport aux limites séparatives doivent être traités de manière paysagère à dominante végétale.

Les surfaces privatives libres de toutes constructions seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 100 mètres carrés de terrain et, dans la mesure du possible, ces espaces libres seront engazonnés. En tout état de cause, 10 % de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée.

En outre, des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant générer des nuisances.

Les végétaux mis en place par les propriétaires sur leur parcelle devront être maintenus et entretenus avec soin.

ARTICLE 1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

**ARTICLE 1AUy 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUy 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

L'aménagement du secteur 1AUy doit prévoir les possibilités de passage de fourreaux pour sa desserte par les communications numériques.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU

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 peuvent recevoir de manière secondaire des activités de services ou de commerces compatibles avec de l'habitat.

Ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation 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 d'un schéma d'aménagement d'ensemble, devant être établi en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* spécifiques à certains de ces secteurs lorsque celles-ci ont été définies.

Sous-secteurs 2AU^{OA} soumis à des orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) :

Les sous-secteurs 2AU du bourg concernés par des *orientations d'aménagement* sont délimités aux documents graphiques conformément à sa légende et identifiés au présent règlement comme des sous-secteurs 2AU^{OA}, un numéro en fin d'appellation permettant de les distinguer (par exemple 2AU^{OA6}).

Les informations écrites contenues le cas échéant dans des *orientations d'aménagement*, précisent les principes avec lesquels les futures opérations d'aménagement et les constructions qui y seront établies devront être compatibles.

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

Sont admises sous conditions :

- La création ou l'extension des bâtiments et ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 9 du Titre I^{er} du présent règlement) sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement ultérieur du secteur concerné.

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 m de l'alignement.

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

Pour les seuls cas de construction et d'installations admis à l'article 2AU 2, lorsqu'elles 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 installations 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 installations admises à l'article 2AU 2 doivent respecter les dispositions de l'article Ub 11 les concernant.

Rappel :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (haies, arbres remarquables, éléments de patrimoine ou de "petit patrimoine") identifié par les documents graphiques du présent P.L.U. (cf. *plans des éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*), en application du 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.

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. document graphique : *inventaire des éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être au moins partiellement conservées 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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 4

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 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,

- les secteurs agricoles (A) destinés au développement des activités agricoles et viticoles :
- des secteurs Ap, de protection des secteurs à forte valeur paysagère et/ou viticole,
- des secteurs Ae, correspondant à des espaces agricoles participant à des continuités écologiques,
- des secteurs Ah, correspondant à des îlots d'habitat existant à la date d'approbation du P.L.U., occupés par des tiers non liés aux activités ou aux exploitations agricoles,
- un secteur Ay, secteur d'activité économique lié au traitement et recyclage de déchets minéraux et végétaux.

☞ Des parties de secteurs Ah sont concernées par les risques d'inondation identifiés sur les documents graphiques réglementaires conformément à leur légende (cf. *plans de zonage*). Dans ces espaces soumis aux risques d'inondation, s'imposent au P.L.U. les prescriptions particulières du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPi) des Vals du Marillais-Divatte, constituant des servitudes d'utilité publique (cf. *annexes du P.L.U.*).

☞ Certains secteurs agricoles (A) et secteurs Ah sont concernés par le périmètre de protection éloignée du champ captant de Champtoceaux, tel qu'il est identifié sur les documents graphiques réglementaires conformément à la légende (cf. *plans de zonage*).

Ils sont soumis aux dispositions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 28 février 2005 relatif aux périmètres de protection du champ captant en nappe alluviale de la Loire situé sur la commune de Champtoceaux.

Les occupations des sols admises dans ce périmètre de protection éloignée devront veiller à préserver la ressource en eau.

☞ Certains secteurs agricoles 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 A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les parties de secteur agricole soumises aux risques d'inondation, s'imposent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (annexées au présent P.L.U.) qui précisent les occupations et utilisations des sols interdites.

Sont interdites :

- . dans les secteurs agricoles A, 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 Ap et Ae :
 - toute construction ou installation, à l'exception des cas prévus à l'article A 2 suivant.
- . dans les secteurs Ah :
 - toute construction ou installation, à l'exception des cas prévus à l'article A 2 suivant.
- . en secteur Ay, toute construction ou installation qui ne serait pas liée ou nécessaire au traitement et au recyclage de déchets minéraux et végétaux.

NOTA. En secteur Ae, tout abattage d'arbres et de haies doit faire l'objet de déclaration préalable auprès du Maire, qui pourra imposer en contrepartie la plantation d'essences identiques ou équivalentes pour un linéaire équivalent.

Les zones humides *identifiées au document graphique conformément à sa légende* doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'Estuaire de la Loire. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et du S.A.G.E. de l'Estuaire de la Loire.

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

Sont admises sous conditions :

Sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du PPRNPi des Vals du Marillais-Divatte, annexées au P.L.U., applicables aux parties de secteurs Ah concernées par les risques d'inondation conformément aux documents graphiques du P.L.U.,

□ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

1) 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 (insalubrité du logement, problème d'aménagement rédhibitoire),
- . que cette construction soit implantée :

à une distance maximale de cent mètres (100 m) du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place,

ou

- . dans la continuité d'une ou de plusieurs habitations situées à proximité du siège d'activité sans pouvoir excéder une distance de 100 m du siège, à condition que ce projet 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,

Dans tous les cas, l'édification de nouvelles constructions devra être privilégiée sur des terrains non classés en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC), puis, en cas d'impossibilité, sur les terrains les moins qualitatifs possible et permettant la meilleure insertion du futur logement dans le paysage de l'AOC ;

2) le changement de destination de bâtiment existant nécessaire à des fins de :

- *création du logement de fonction de l'exploitant agricole*, à condition de respecter les dispositions énoncées au 1) ci-dessus relatives à l'édification du logement de fonction et 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,
- *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 et respectent l'environnement, les conditions de desserte par les réseaux et de stationnement précisées par le présent règlement ;

3) En l'absence de logement de fonction, la réalisation des locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité (pièce de repos, sanitaires), et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation ;

- 4) l'extension de constructions existantes à usage d'habitation des exploitants agricoles sous réserve que :
 - . cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau,
 - . l'extension ou le cumul des extensions ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction principale existante (sauf cas visés ci-après), 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,
 - . pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 140 m² à la date d'approbation du P.L.U. (03 mai 2013), l'extension ou le cumul des extensions autorisées à compter de la date d'approbation du P.L.U. n'excède pas une emprise au sol de 40 m²,
- 5) 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 (de l'ordre de 30 m maximum) des bâtiments existants ou d'y être accolées,
 - . que leur emprise au sol n'excède pas 50 m², sauf à être aménagées dans un bâtiment existant d'emprise au sol supérieure (sans changement de destination),
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti ou naturel existant ;
- 6) les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sauf en zone humide où ils pourront être interdits ou bien admis dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et par le S.A.G.E de l'estuaire de la Loire.

□ les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier :

- 7) 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,
 - 8) les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
 - 9) 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, sauf en zone humide où ils pourront être interdits ou bien admis dans les conditions fixées par le S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et par le S.A.G.E de l'estuaire de la Loire.
- En zone humide *identifiée au document graphique conformément à sa légende*, peuvent être admis :
- 10) les affouillements et les exhaussements de sols, sous réserve qu'ils soient justifiés et strictement nécessaires à la réalisation d'ouvrages ou d'infrastructures d'intérêt général, en particulier ceux liés à l'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales.
Ces travaux et ouvrages sont admis sous réserve que soit justifiée l'impossibilité de leur réalisation en dehors de la zone humide.
Dans ces conditions, ces travaux devront s'accompagner de mesures compensatoires dans le respect de la réglementation en vigueur.
 - 11) les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides.
- En secteurs Ap et Ae,
- 12) 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 cas spécifiques :**les autres constructions et installations admises sous conditions particulières :****■ En secteurs A et Ah (secteurs Ae, Ap et Ay exclus),**

- 13) sont admises les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres,
- 14) 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 viticoles,
- 15) la reconstruction à l'identique et sans augmentation d'emprise au sol d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement,

■ En secteur Ah,

- 16) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles maçonnés existant au 19 décembre 1997, aux fins de création de logement(s) nouveau(x) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve que :
 - . **ces bâtiments** 'pouvant faire l'objet de changement de destination' **soient identifiés** en tant que tel **aux documents graphiques du P.L.U.** conformément à la légende,
 - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural (cf. article N 11),
 - . 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,
- 17) l'extension mesurée (ou le cumul d'extensions mesuré) * 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 :
 - . l'extension ou le cumul des extensions ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction principale existante (sauf cas visés ci-après), 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. (03 mai 2013),
 - . pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 140 m² à la date d'approbation du P.L.U. (03 mai 2013), l'extension ou le cumul des extensions autorisées à compter de la date d'approbation du P.L.U. n'excède pas une emprise au sol de 40 m²,
 - . que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
 - . que cette extension ne crée pas 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,

* L'extension de la construction principale doit être réalisée de préférence par la reprise et le changement de destination de bâtiments jointifs existants si le cas se présente, sous réserve que :

 - . l'emprise au sol de l'extension soit inférieure à 40 m²,
 - . que l'extension ne crée pas de logement nouveau.

- 18) l'extension et la construction d'annexes et de dépendances à la construction principale localisée en zone agricole (secteurs A, Ah), y compris celles liées au logement de l'exploitant agricole visé au 1°), à condition que :
- . ces possibilités de création ou d'extension d'annexes et de dépendances n'excèdent pas une emprise au sol de 50 m² *, à compter de la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial,
 - . qu'elles soient édifiées à une distance n'excédant pas 30 m du logement de fonction de l'exploitant agricole en zone A ou au sein du secteur Ah,
 - . qu'elles ne comprennent pas plus d'un abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m² par unité foncière recevant l'habitation.
- * **Une emprise au sol supérieure peut être admise** seulement dans le cas d'aménagement d'annexes ou de dépendances qui serait réalisé par **la reprise de bâtiments existants** dont l'emprise au sol supérieure à 50 m² définira l'emprise au sol maximale pouvant être aménagée.
- 19) 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.
- 20) tous travaux d'aménagement, d'extension et de mise aux normes 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,
- 21) en secteur Ay, les installations et aménagements à condition :
- . qu'ils soient directement liés et nécessaires au traitement et au recyclage de déchets minéraux et végétaux,
 - . qu'ils respectent l'environnement et la réglementation en vigueur.

■ *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 10* 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 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.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application du 7° de l'article L.123-1-5 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.

Toute création d'accès direct sur la RD 751 est interdite.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**▪ 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.

▪ AssainissementEaux 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.

▪ 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 P.L.U., les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà de :

- 10 m de l'alignement 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 diamètre de la pale quelle que soit la hauteur du mât.

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

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 ou à l'acrotère (toitures-terrasses), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette disposition 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 bâtiments ou des installations d'exploitation agricole ou viticole n'est pas réglementée.

En secteurs A et Ah, sont précisées à l'article A 2 les dispositions réglementaires relatives à :

. l'emprise au sol de l'extension (ou du cumul d'extensions) des constructions.

. l'emprise au sol des créations ou extensions d'annexes et de dépendances liées à la construction principale.

Dans chacun des cas, ces possibilités maximales de construction sont estimées par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial (03 mai 2013).

En secteur Ay, l'emprise au sol des installations n'est pas réglementée.

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 ou à l'acrotère en cas de toitures-terrasses.

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, tel qu'il est admis à l'article A 2, devront conserver leur hauteur existante à la date d'approbation du P.L.U. Toute surélévation est interdite.

La hauteur maximale des annexes et des dépendances liées aux habitations ne peut excéder 3,2 m à l'égout de toiture.

Il peut être dérogé à cette règle pour une construction ou son extension 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 débord pas de la façade de la construction riveraine existante.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole 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.

Le PPRNPI des Vals du Marillais-Divatte, annexé au P.L.U., peut prévoir des dispositions différentes, qui s'imposent dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, tels qu'ils sont délimités aux documents graphiques du P.L.U.

■ Règles spécifiques

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

1. COUVERTURES :

a) En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, en cas de réfection de couvertures ou d'extension de toute construction principale, les matériaux devront rester identiques par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux matériaux traditionnellement utilisés pour une construction principale (tuile demi-ronde, ardoise), sauf dans les cas visés à l'alinéa c).

b) Pour les couvertures de toute nouvelle 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 c).

Les constructions devront être couvertes par des toitures à double pente ou pourront être traitées en toitures-terrasses.

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 pourront être admis sur une extension ou une annexe de la construction principale sous réserve de n'être pas perçu depuis les voies ou espaces publics.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

c) 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 20 % de la surface de la toiture et qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

2. MURS, FAÇADES :

En cas de changement de destination d'un ancien bâtiment d'intérêt patrimonial, en cas de rénovation ou d'extension de construction d'intérêt patrimonial ou architectural tel qu'il est identifié aux documents graphiques du P.L.U., les façades en pierres devront être conservées et autant que possible mises en valeur.

Pour les façades des constructions nouvelles, 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. Le blanc pur est interdit.

Le bois est admis.

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.

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

■ 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 systèmes de récupération d'eau pluviale à des fins domestiques devront être enterrés.

■ Clôtures (en secteurs Ah et autour du terrain d'assiette recevant le logement de fonction de l'exploitant agricole) :

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

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

Les clôtures réalisées dans les secteurs soumis au PPRNpi des vals du Marillais / Divatte devront en respecter les dispositions.

En dehors des secteurs soumis au PPRNpi des vals du Marillais / Divatte, les clôtures seront constituées de :

 Sur rue :

- un mur ou un muret en pierres, ou
- un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, enduit ou en pierres jointoyées, 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.

 En limites séparatives :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, 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 d'une hauteur maximum de 1,80 m.

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

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

■ Protection des éléments de paysage et du patrimoine :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (haies, arbres remarquables, éléments de patrimoine ou de "petit patrimoine") identifié par le présent P.L.U. (cf. plans des éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver), 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.

- Les boisements, haies et plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver) doivent être conservés. L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire. Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences locales.
- Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable **tout ou partie d'une construction** identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application du 7° de l'article L.123-1-5 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.

Il ne doit pas porter atteinte à la sécurité publique.

Pour tout logement créé par changement de destination d'anciens bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural, il est exigé au minimum trois places de stationnement par logement (le garage pouvant être compris) devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

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

Non réglementé

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 5

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

(secteurs N, Nep, Nh, Nhep Nj, Nl, Np, Ns)

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 les vallées de la Loire et de la Divatte ainsi que leurs vallées affluentes et les vallons localisés au cœur de la commune, mais aussi des boisements et des sites d'intérêt paysager ou patrimonial, tels que :

- . le secteur de l'Aireau et du Pommier à l'ouest de la commune,
- . le secteur de la Bridonnière, le secteur de la Mine à l'est de la commune,
- . le secteur du château de La Varenne et de ses communs faisant l'objet de règles spécifiques (secteur Np).

☞ Les secteurs concernés par les risques d'inondation sont identifiés sur les documents graphiques réglementaires conformément à leur légende (cf. *plans de zonage*). Ils sont soumis aux prescriptions particulières du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) des Vals du Marillais-Divatte, constituant des servitudes d'utilité publique (cf. *annexes du P.L.U.*) s'imposant au P.L.U.

☞ Les secteurs concernés par le périmètre de protection rapprochée du champ captant de Champtoceaux sont identifiés sur les documents graphiques réglementaires par un indice 'ep', à savoir :

- . secteurs Nep ;
- . secteurs Nhep.

Ils sont soumis aux prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 28 février 2005 relatif aux périmètres de protection du champ captant en nappe alluviale de la Loire situé sur la commune de Champtoceaux.

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 ;
Ils comprennent notamment des 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 Nep concernés par le périmètre de protection rapproché du champ captant de Champtoceaux, sont également soumis aux prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 28 février 2005 relatif aux périmètres de protection du champ captant en nappe alluviale de la Loire situé sur la commune de Champtoceaux.
- des secteurs Nh, correspondant à des îlots d'habitat situés en zone naturelle, tels qu'ils existent à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Certains secteurs Nh, concernés par les risques d'inondation conformément aux documents graphiques réglementaires (cf. plans de zonage), sont aussi soumis aux dispositions réglementaires du PPRNPI (cf. *annexes du P.L.U. : servitudes d'utilité publique*).
- Les secteurs Nhep concernés par le périmètre de protection rapproché du champ captant de Champtoceaux, sont également soumis aux prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 28 février 2005 relatif aux périmètres de protection du champ captant en nappe alluviale de la Loire situé sur la commune de Champtoceaux.
- les secteurs Nj, correspondant à des îlots de jardins – potagers, d'espaces verts d'intérêt paysager à conserver, participant à l'image et au caractère du bourg.
 - Sur le secteur Nj^{OA2} proche du cimetière, les orientations d'aménagement définies sur le secteur OA2 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux *orientations d'aménagement et de programmation*) précisent les principes avec lesquels l'aménagement de ce secteur devra être compatible.
 - Une partie du secteur Nj est concernée par les risques d'inondation et donc aussi soumise aux dispositions réglementaires du PPRNPI (cf. *annexes du P.L.U. : servitudes d'utilité publique*).
- les secteurs Ns, correspondant aux sites réservés aux unités de traitement collectif d'eaux usées;
- un secteur Nl, correspondant au secteur recevant des équipements sportifs, récréatifs ou de loisirs, dont le camping et l'aire de pique-nique, destiné à l'accueil d'activités légères récréatives, sportives, de détente et de loisirs.
 - La partie du secteur Nl, concernée par les risques d'inondation conformément aux documents graphiques réglementaires (cf. plans de zonage) est aussi soumise aux dispositions réglementaires du PPRNPI (cf. *annexes du P.L.U. : servitudes d'utilité publique*);
- un secteur Np, correspondant au site du château, marqué par son intérêt patrimonial, architectural et paysager, intégrant ses dépendances, son parc et ses murs de clôture. Il est aussi soumis pour partie aux risques d'inondation et donc aux dispositions du PPRNPI (cf. *annexes du P.L.U. : servitudes d'utilité publique*).
 Dans ce cadre - ci, y sont admis l'aménagement, la réfection, l'extension mesurée de bâtiments et la construction limitée d'annexes, 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. Certains secteurs 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.

Les zones humides *identifiées au document graphique conformément à sa légende* doivent être préservées dans le respect des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne et du S.A.G.E. de l'Estuaire de la Loire.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires devront être prévues par le maître d'ouvrage en application des dispositions du S.D.A.G.E Loire-Bretagne en vigueur et du S.A.G.E. de l'Estuaire de la Loire.

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 (en tous secteurs de la zone N) :

- 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,
- les châssis et les serres,
- 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,
- l'implantation de constructions même temporaires de loisirs, des tentes et installations assimilées à des tentes, à l'exception des cas visés à l'article N 2 concernant le secteur N_l,
- 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 N_l,
- En secteur N_j, toutes constructions et installations, tout affouillement et exhaussement de sols soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager, à l'exception des cas précisés à l'article N 2 concernant le secteur N_j ;
- En secteur N_p, toutes constructions et installations, tout affouillement et exhaussement de sols soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager, à l'exception des travaux nécessaires à l'entretien ou à la restauration des bâtiments existants.
- En secteurs N_{ep} et N_{hep}, est aussi interdite la création de puits et/ou de forage conformément à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 28 février 2005 relatif aux périmètres de protection du champ captant situé sur la commune de Champtoceaux.

En secteur identifié comme soumis aux risques d'inondation, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation annexées au présent P.L.U. précisent les occupations et utilisations des sols interdites.

En zone humide identifiée au document graphique conformément à sa légende, est strictement interdite, toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels... sauf dans les cas prévus à l'article N 2.

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

Sont admis sous conditions particulières :

Sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du PPRNPi des Vals du Marillais-Divatte, annexées au P.L.U., applicables aux secteurs soumis aux risques d'inondation tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U.,

Sous réserve de respecter les prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 28 février 2005 relatif aux périmètres de protection du champ captant en nappe alluviale de la Loire situé sur la commune de Champtoceaux, dispositions spécifiques au secteur Nep.

□ **En tous secteurs de la zone N :**

- 1°) certains ouvrages techniques ou d'intérêt général (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement de voies et réseaux d'utilité publique, sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- 2°) les aménagements, les installations nécessaires aux ouvrages, infrastructures ou 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 ;
- 3°) les installations légères d'accueil du public (aires de pique-nique, postes d'observation du milieu naturel, sentiers piétonniers et/ou cyclables...), à l'exclusion de logement et de toute forme d'hébergement même temporaire et sous réserve que ces installations soient de faible emprise (de l'ordre de 10 m² maximum) et aisément démontables ;
- 4°) les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation,
- 5°) les affouillements et exhaussements de sol :
 - . sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à des travaux ou opérations d'intérêt général ou aux activités agricoles,
 - . et en zone humide, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

□ **En zone humide** *identifiée au document graphique conformément à sa légende*, peuvent être admis :

- 6°) les affouillements et les exhaussements de sols, sous réserve qu'ils soient justifiés et strictement nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général, en particulier ceux liés à l'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales. Ils ne doivent en aucun cas avoir pour effet de drainer ou d'assécher des zones humides.
Ces travaux et ouvrages sont admis sous réserve que soit justifiée l'impossibilité de leur réalisation en dehors de la zone humide.
Dans ces conditions, ces travaux devront s'accompagner de mesures compensatoires dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 6bis) les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux d'entretien et de restauration de zones humides.

□ **En secteurs N et Nh**, sont admis sous conditions :

- 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 à l'identique et sans augmentation d'emprise au sol d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- 9°) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, à des fins de création de logement(s) nouveau(x) ou pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve que :
- . ces bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination **soient identifiés** en tant que tel **aux documents graphiques du P.L.U.** conformément à la légende,
 - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et de son intérêt architectural (cf. article N 11),
 - . 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 touristiques 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 de respecter les conditions suivantes :
- . l'extension ou le cumul des extensions ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction principale existante (sauf cas visés ci-après), 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. (03 mai 2013),
 - . pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 140 m² à la date d'approbation du P.L.U. (03 mai 2013), l'extension ou le cumul des extensions autorisées à compter de cette date ne doit pas excéder pas une emprise au sol de 40 m²,
 - . cette extension doit être conçue en harmonie avec la construction d'origine, elle ne doit pas compromettre la qualité architecturale et paysagère du site,
 - . cette extension ne s'accompagne pas de la 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 en secteur Nhep, sous réserve que cette extension respecte les dispositions réglementaires de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 28 février 2005 relatif aux périmètres de protection rapprochée du champ captant de Champtoceaux.
- * L'extension de la construction principale doit être réalisée de préférence par la reprise et le changement de destination de bâtiments jointifs existants si le cas se présente, sous réserve que l'extension ne crée par de logement nouveau.

- 11°) l'extension et la construction d'annexes et de dépendances à la construction principale localisée en secteur Nh, à condition :
- . ces possibilités de création ou d'extension d'annexes et de dépendances n'excèdent pas une emprise au sol de 50 m² * à compter de la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. (03 mai 2013),
 - . qu'elles soient édifiées au sein du secteur Nh,
 - . qu'elles ne comprennent pas plus d'un abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m² par unité foncière recevant l'habitation.
 - . et en secteur Nhep, sous réserve que ces constructions respectent les dispositions réglementaires de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 28 février 2005 relatif aux périmètres de protection rapprochée du champ captant de Champtoceaux.
- 12°) en secteur Nh, 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 intégrés à leur environnement.
- **En secteurs Nj**, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, sont admis les abris de jardins de moins de 12 m² d'emprise au sol dans la limite d'un seul abri de jardin par unité foncière, à condition :
- . de respecter les règles émises à l'article N 11 du présent chapitre (cf. aspect extérieur des constructions...),
 - . en secteur Nj^{OA2}, d'être compatible avec les orientations d'aménagement définies en secteur OA 2 (cf. pièce n° 3 du P.L.U. relative aux *orientations d'aménagement et de programmation*) ;
- **En secteurs Ns**, 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.
- **En secteur Nl**, sont admis :
- l'extension contiguë de l'emprise du terrain de camping,
 - l'aménagement d'aires de stationnement et d'abris nécessaires au stationnement de cycles sous réserve d'être liés aux activités et aux équipements de sports, de loisirs admis en secteur Nl et au circuit de la Loire à Vélo ;
 - la construction de locaux nécessaires à l'accueil du public et liés aux activités de sports ou de loisirs admises en secteur Nl et au circuit de la Loire à Vélo ;
 - les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires au fonctionnement du terrain de camping et caravanage ou de terrains de sports, de loisirs.

Rappel : Pour tout secteur concerné par les risques d'inondation identifiés aux documents graphiques réglementaires du P.L.U. conformément à leur légende, s'imposent au P.L.U. les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation annexées au présent P.L.U. qui précisent les conditions des occupations et des utilisations des sols.

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 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.

Doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable **tout ou partie d'une construction** identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme.

En zone N et plus spécifiquement en secteur Np 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 10 du présent règlement).

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés aux aménagements admis à l'article N 2 et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**▪ 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 desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

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.

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 secteurs Nep et Nhep, la création de puits et/ou de forage est interdite conformément à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 28 février 2005 relatif aux périmètres de protection du champ captant situé sur la commune de Champtoceaux.

▪ AssainissementEaux usées

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.

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.

▪ 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

Pour les changements de destination visés à l'article N 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 N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions et les annexes ou dépendances autorisées à l'article N 2 :

- doivent être implantées à au moins 10 m de l'alignement des voies départementales, sauf pour les réfections, transformations ou extensions concernant des bâtiments pré-existants déjà implantés 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 ;
- peuvent être implantées en limite d'emprise des autres voies publiques.

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 pour des raisons de sécurité publique (visibilité notamment).

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

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 m.

Ces dispositions ne s'appliquent 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 secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés aux documents graphiques du P.L.U., s'imposent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation annexées au présent P.L.U. qui précisent les conditions des occupations et utilisations des sols.

En dehors des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation annexées au présent P.L.U.,

En secteur Nh, pour les constructions principales de plus de 140 m², l'extension ou le cumul des extensions ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction principale existante. Pour les constructions principales de moins de 140 m², l'extension ou le cumul des extensions autorisées ne doit pas excéder une emprise au sol maximale de 40 m², conformément à l'article N 2.

L'emprise au sol des annexes et des dépendances de ladite construction ne peut excéder 50 m², sauf à être aménagées dans un bâtiment existant.

Nota Dans chacun des cas, ces possibilités maximales de construction sont estimées par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants à la date de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. initial (03 mai 2013).

L'emprise au sol maximale de l'abri de jardin admis à l'article N 2 ne doit pas excéder 12 m².

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.

- 1°) Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, tel qu'il est admis à l'article N 2 et les extensions de constructions principales admises ne pourront pas faire l'objet de surélévation.
- 2°) Pour les constructions nouvelles qui pourraient être admises à l'article N 2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout de toiture.
- 3°) La hauteur maximale des annexes et des dépendances ne peut excéder 3,2 m à l'égout de toiture.
- 4°) Il peut être dérogé à ces règles (cf. alinéas 1° à 3°) pour une construction ou son extension 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.

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.

Le PPRNPI des Vals du Marillais-Divatte, annexé au P.L.U., peut prévoir des dispositions différentes, qui s'imposent dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, tels qu'ils sont délimités aux documents graphiques du P.L.U.

■ Règles spécifiques :

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

* Les toitures terrasses de constructions principales sont admises sous réserve que leur surface par projection au sol n'excède pas 20 % de la surface de la toiture et qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

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, veiller à maintenir un équilibre et une harmonie dans les percements éventuellement à modifier ou à créer lors d'une extension.

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.

■ Clôtures :

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. L'édification de clôtures est facultative. Elle doit être soumise à une déclaration préalable auprès de la Mairie.

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

Les clôtures réalisées dans les secteurs soumis au PPRNpi des vals du Marillais / Divatte devront en respecter les dispositions.

En dehors des secteurs soumis au PPRNpi des vals du Marillais / Divatte, les clôtures seront constituées de :

Sur rue :

- un mur ou un muret en pierres, ou
- un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, enduit ou en pierres jointoyées, 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.

En limites séparatives :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, 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 d'une hauteur maximum de 1,80 m.

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

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.

■ **Protection des éléments de paysage et du patrimoine :**

- **Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage** (haies, arbres remarquables, éléments de patrimoine ou de "petit patrimoine") 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.
- Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable **tout ou partie d'une construction** identifiée au P.L.U. comme devant être protégée en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme.

- Boisements et haies végétales inventoriés au titre de l'article L. 123-1-5. 7° du Code de l'urbanisme :

Les boisements, haies et plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriés aux documents graphiques du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager ou patrimonial à préserver*) doivent être conservés.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme est soumis à déclaration auprès du Maire. Leur suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire ou d'une surface équivalente d'essences locales.

- Boisements classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme :

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).

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.

Il ne doit pas porter atteinte à la sécurité publique.

Pour tout logement créé par changement de destination d'anciens bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement devant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

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

Non réglementé

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.

ARTICLE N° 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N° 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT

DES VEHICULES RESERVES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

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

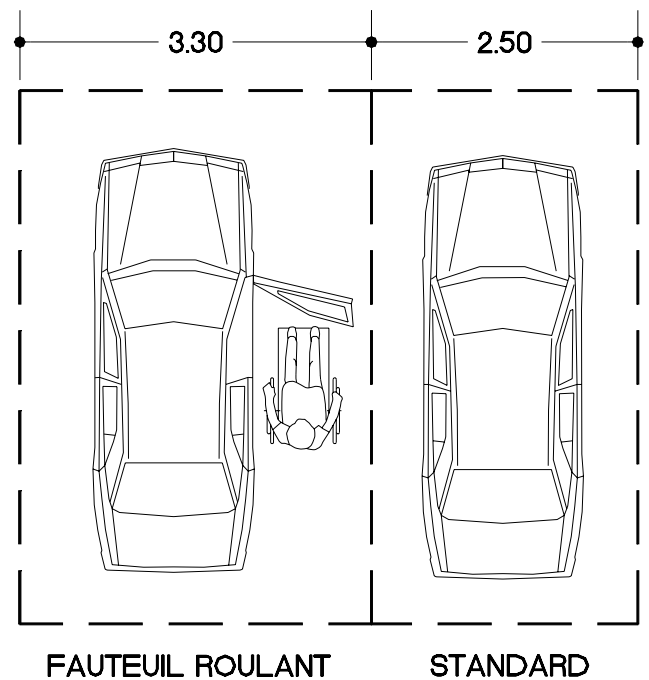
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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.

