

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

COMMUNE DE LIRÉ



Révision du
Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement



P.L.U. mis en révision le 27 mars 2003
P.L.U. arrêté le 12 avril 2010
P.L.U. mis à l'enquête publique le 5 octobre 2010
P.L.U. approuvé le 29 mars 2011

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil municipal
en date du 29 mars 2011

SOMMAIRE

NOTES LIMINAIRES.....	5
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	11
TITRE II – LES ZONES URBAINES.....	19
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	21
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	33
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	41
TITRE III – LES ZONES A URBANISER.....	51
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....	53
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU.....	75
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE.....	79
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	81
TITRE V – LA ZONE NATURELLE.....	95
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	97

NOTES LIMINAIRES

LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1er	Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteurs des constructions
Article 11	Aspect extérieur (forme, matériaux) - clôtures
Article 12	Stationnement des véhicules
Article 13	Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14	Possibilités maximales d'occupation du sol
------------	--

La section 3 définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le **C.O.S.** détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour des équipements publics ou des opérations de voirie.

La surface de plancher hors oeuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors oeuvre brute:

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

La surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) (D. n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

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

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

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

En cas de terrain en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

LOTISSEMENTS ANCIENS

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-14 sont opposables.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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

Les articles 5, 6, 7 et 8 du règlement s'appliquent sur chaque lot ou propriété résultant d'une division en propriété ou en jouissance.

L'emprise au sol est calculée globalement.

Le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

PIECES PRINCIPALES

En référence à l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accolle, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit commune de pièce de service.

VOIES

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

BÂTIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers... implantés à l'écart de cette construction ou accolés à cette construction sans avoir de communication interne.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Liré.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2000.

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

1. Code de l'urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

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

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

- Article R 111-15 le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation, sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

2. Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres de P.L.U., les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

AC1- monuments historiques

Localisation : périmètre de 500 mètres autour du monument historique inscrit : les restes de l'ancien château de la Turmelière.

EL2 - défense contre les inondations

Localisation : zones submersibles de la Loire

EL3- navigation intérieure

Localisation : la Loire

I4- Electricité

Localisation : 90 KV Ancenis- les Mauges

90 KV les mauges- Le Praud

PT3- Télécommunications

Localisation : câble RT n°44 61 01 E- Liré-Drain

Câble RT n°44 61 20 E- Liré- Bouzillé

Câble M10000001P- Ancenis- Liré- St Laurent des Autels

Câble RT n°44 61 13 E- Ancenis- Liré

3. Autres législations

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U., les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- **La préservation des espaces naturels sensibles** : ZNIEFF de type I et II, réseau Natura 2000.
- **Les sites archéologiques** régis par le Code du patrimoine.
En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :
 - les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
 - les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-9 du code de l'urbanisme,
 - les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,

- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis 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, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

- **Le droit de préemption urbain** (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).
- **Les espaces boisés classés** à conserver figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions édictées par le code de l'urbanisme (art. L. 130-1 et suite).
- **Les espaces protégés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme** figurant sur les documents graphiques sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).
- **La protection de l'environnement issue de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme) : maîtrise du développement urbain en bordure des voies importantes telles qu'autoroutes, déviations, voies expressives et routes classées à grande circulation.**

4. Lotissements

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

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

5. Loi sur l'eau

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les

prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. de Liré est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones agricole et naturelle délimitées sur les documents graphiques aux échelles du 1/5000 et 1/2000.

1. Les zones urbaines

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

Zone U	<p>La zone U est une zone urbaine mixte à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes correspondant aux territoires agglomérés de la commune, à savoir le bourg et le village du Fourneau.</p> <p><u>Elle comprend un sous-secteur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Up, correspondant aux zones pavillonnaires de l'agglomération au caractère peu dense, - Ud- densification, correspondant au secteur de l'agglomération du Friche Roux, à redensifier
Zone UE	<p>La zone UE est une zone destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif au caractère culturel, de sport ou de loisirs, scolaires ou périscolaires.</p>
Zone UY	<p>La zone UY est une zone destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales. L'assainissement est non collectif.</p> <p><u>Elle comprend un sous-secteur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - UYs, qui par sa localisation le long de RD 763 est soumis à des règles d'aménagement plus strictes (effet de vitrine).

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

<p style="text-align: center;">Zone 1AU</p>	<p>La zone 1AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservies par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen termes.</p> <p><u>La zone 1AU comprend plusieurs sous-secteurs :</u></p> <p><u>Secteur à vocation principale d'habitat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AU du Buisson Paquet. <p><u>Secteurs à vocation principale d'activités :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AUy du Parc d'activités des Alliés, - 1AUy des Couronnières, - 1AUys des Couronnières qui par sa localisation le long de la RD 763 est soumis à des règles d'aménagement plus strictes (effet de vitrine).
<p style="text-align: center;">Zone 2AU</p>	<p>La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.</p> <p><u>La zone 2AU comprend notamment les secteurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2AU des Poilânes, - 2AU du Moulin neuf, - 2AU des Masures, - 2AU du Bourgneau, <p>qui pourront être ouverts à l'urbanisation par une procédure de modification du PLU lorsque la capacité du système épuratoire sera suffisante et en cohérence avec la capacité d'accueil de ces futures zones d'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2AUy du Parc d'Activités des Alliés, à vocation principale d'activités.

3. Les zones agricole et naturelle

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres IV et V du présent règlement sont :

Zone A	<p>La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.</p> <p><u>Elle comprend un sous-secteur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Av, secteur agricole réservé au développement de l'activité viticole, - Ap, secteur de protection stricte des coteaux viticoles.
Zone N	<p>La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, - soit de l'existence d'une exploitation forestière, - soit de leur caractère d'espaces naturels. <p><u>Elle comprend des sous-secteurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nb, secteur naturel pour l'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol, - Nc, secteur naturel pour les dépôts de matériaux liés à l'exploitation du sol et du sous-sol et pour les constructions et installations nécessaires au stockage et/ou au transport des matériaux déposés, - Ni, secteur naturel de loisirs, - Nf, secteur naturel destiné aux installations d'infrastructures (station d'épuration, déchetterie...) - Ny, secteur naturel à vocation d'activité.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 à 12 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures font l'objet d'un avis motivé du Maire.

Les dispositions des articles 1, 2, 14 ne peuvent faire l'objet ni d'adaptation ni de dérogation.

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 ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone U est une zone urbaine mixte à vocation d'habitat et d'activités non nuisantes correspondant aux territoires agglomérés de la commune, à savoir le bourg et le village du Fourneau.

Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat mais elle peut également accueillir l'ensemble des autres fonctions habituelles d'un bourg (commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes).

Elle comprend des sous-secteurs :

- **Up**, correspondant aux zones pavillonnaires de l'agglomération au caractère peu dense,
- **Ud- densification**, correspondant au secteur de l'agglomération du Friche Roux, à redensifier.

Pour les parties de cette zone situées en zone inondable et identifiée par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation) des vals du Marillais et de la Divatte, approuvé en mars 2004, s'imposent aux règles du présent Plan Local d'Urbanisme suivant le principe de la règle la plus contraignante.

Des parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection des restes de l'ancien château de la Turmelière, classés au titre des monuments historiques. A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis conforme sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Dans le cas de haies ou alignement d'arbres, en cas de suppression autorisée, des replantations d'un linéaire équivalent pourront être exigées.

Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'affaissement faible à moyen. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexes) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants

■ Objectif recherché

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux. Ainsi le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont notamment interdits:

- les constructions nouvelles à usage agricole ou industriel, qui ne sont pas considérées comme des extensions d'installations d'activités existantes dans la zone,
- Les constructions et installations nuisantes ainsi que les dépôts de vieilles ferrailles, de déchets, de véhicules usagés ou de carcasses de véhicules,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article U2,
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les garages collectifs de caravanes, autres que dans les bâtiments existants,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE U 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve que:

- L'implantation ne présente pas de risques pour le voisinage,
- Le fonctionnement n'entraîne pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, soit parce que l'établissement est en lui-même non nuisant, soit parce que les mesures nécessaires sont prises pour l'élimination de ces nuisances,
- Cela n'entraîne, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens,
- Les nécessités de leur fonctionnement, actuelles ou prévisibles, soient compatibles avec les infrastructures (alimentation en eau potable, voirie, assainissement, électricité) et les autres équipements collectifs,
- Leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec les milieux environnants,

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises:

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition également:
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)
- Les constructions à usage d'artisanat non classées,
- Les extensions des activités existantes,
- Les extensions ou transformations d'établissements ou de dépôts existants, dont la création serait interdite (*à vocation viticole notamment*),
- Les clôtures à condition d'être soumise à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

Dispositions complémentaires applicables au secteur Ud- densification du Friche Roux :

Les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

La voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Un schéma d'aménagement a été défini, les opérations autorisées dans le présent article doivent être compatibles avec les principes adoptés dans les orientations particulières d'aménagement.

L'aménagement du secteur devra se faire sous forme d'une opération d'ensemble comprenant au minimum 5 lots.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

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

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

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies publiques ou privées communes et ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 6 mètres.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

En cas d'alimentation alternée « adduction publique- puit privé », un dispositif de disconnexion efficace devra être installé pour prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puit privé, conformément aux dispositions de Code la Santé publique

4.2 Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, ce réseau devra être déconnecté du réseau collectif. Tout usage sanitaire des eaux de pluie devra respecter la réglementation en vigueur.

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- Soit le constructeur assure à sa charge
 - . les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
 - . les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
 - . éventuellement, les installations nécessaires pour assurer la collecte ou le stockage des eaux de pluie.
- Soit elle est raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises:

- dans le cas de reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction pourra se faire sur l'emprise initiale,
- lorsque la construction à édifier prend appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra se faire dans le prolongement du bâti existant,
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises:

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Disposition particulière applicable au secteur Up:

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle excepté pour la reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur la rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

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

10.1 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des dépassements peuvent être autorisés en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, la hauteur maximale étant celle de l'ancien bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

10.2 Hauteur relative

Les constructions édifiées en bordure de voie auront des hauteurs de corniche et de faîtage sensiblement identiques aux hauteurs des constructions latérales contiguës.

Une différence de plus ou moins 0,5 mètre est tolérée pour les hauteurs de corniches et de plus ou moins 1 mètre pour les hauteurs de faîtage.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement en recherchant:

- La simplicité des formes,

- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

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

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles et notamment en lien avec les énergies renouvelables, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant le traitement des abords et les clôtures), sous réserve de justification d'une bonne intégration dans le site.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, ...)

Rappel:

À l'intérieur du périmètre de protection des restes de l'ancien château de la Turmelière, classés Monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article pourront être imposées par l'Architecte de Bâtiments de France lors de l'instruction des demandes de permis de construire.

11.2 Adaptation au sol

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%):

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

11.3 Façades

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

Sont également interdits:

- Les façades et décors de moellons traités en enduits,

- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Sauf adaptation à l'environnement ou étude d'ensemble, la coloration dominante des façades doit respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou lazuré d'une teinte la plus proche de la teinte naturelle du bois utilisé ou peint en respectant le nuancier du Maine-et-Loire. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits.

11.4 Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 20m², l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment est interdite.

Dans le cas de toiture en pente, les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter deux versants principaux, dont la pente respecte les indications ci-après ou est identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Seuls sont autorisés:

- la tuile de teinte naturelle, en respectant une pente de 15 à 25° (soit de 27% à 47%)
- l'ardoise, en respectant une pente de 35 à 50° (soit de 70% à 120%). Toutefois l'usage de l'ardoise n'est autorisé que si la construction jouxte une autre construction déjà couverte en ardoise.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires doivent être encastrés.

11.5 Annexes

Les annexes aux constructions existantes doivent s'harmoniser et s'intégrer avec leur environnement bâti et/ou végétal.

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

11.6 Traitement des abords

Les buttes de terres rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les installations techniques dépendantes de l'habitation (bac de récupération des eaux pluviales, pompe à chaleur...) devront soient

- être peintes de façon à se fondre dans l'environnement,
- être dissimulées à la vue par un dispositif bâti ou végétal.

11.7 Clôtures

D'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature, leurs dimensions et leur positionnement s'intégrer harmonieusement à l'environnement et ne pas remettre en cause les dispositions réglementaires relatives au stationnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites en façade, le long de la voie publique et sur la marge de retrait.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

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

Les surfaces de stationnement drainantes seront à privilégier.

Le nombre de places minimum par logements doit être le suivant:

Pour les secteurs Ud et Up: 2 places,

Pour le reste de la zone U: 1 place.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis et aires de stationnement doivent être réalisés de manière à équilibrer espace minéral et espace végétal.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UE est une zone destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif au caractère culturel, de sport ou de loisirs, scolaires ou périscolaires.

Des parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection des restes de l'ancien château de la Turmelière, classés au titre des monuments historiques. A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis conforme sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Dans le cas de haies ou alignement d'arbres, en cas de suppression autorisée, des replantations d'un linéaire équivalent pourront être exigées.

Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'affaissement faible à moyen. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexes) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants

■ Objectif recherché

Cette zone doit chercher à assurer la meilleure intégration possible des équipements nécessaires dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE2

ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
 - qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
 - qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activité
- Les clôtures à condition d'être soumise à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

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

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

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies publiques ou privées communes et ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux conditions suivantes:

- largeur minimale de chaussée: 5 mètres,
- Largeur minimale de plateforme: 8 mètres.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

En cas d'alimentation alternée « adduction publique- puit privé », un dispositif de disconnexion efficace devra être installé pour prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puit privé, conformément aux dispositions de Code la Santé publique

4.2 Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- Soit le constructeur assure à sa charge
 - . les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
 - . les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
 - . éventuellement, les installations nécessaires pour assurer la collecte ou le stockage des eaux de pluie.
- Soit elle est raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises:

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres si une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures de pièces accueillant du public, à 3 mètres dans le cas contraire.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur la rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**11.1 Généralités**

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant le traitement des abords et les clôtures), sous réserve de justification d'une bonne intégration dans le site.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, ...)

Rappel:

À l'intérieur du périmètre de protection des restes de l'ancien château de la Turmelière, classés Monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article pourront être imposées par l'Architecte de Bâtiments de France lors de l'instruction des demandes de permis de construire.

11.2 Les façades

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

11.3 Les clôtures

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

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

Les surfaces de stationnement drainantes seront à privilégier.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis et aires de stationnement doivent être réalisés de manière à équilibrer espace minéral et espace végétal.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UY est une zone destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales. L'assainissement est non collectif.

Elle comprend un sous-secteur :

- **UYs**, qui par sa localisation le long de RD 763 est soumis à des règles d'aménagement plus strictes (effet de vitrine).

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Dans le cas de haies ou alignement d'arbres, en cas de suppression autorisée, des replantations d'un linéaire équivalent pourront être exigées.

Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'affaissement faible à moyen. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexes) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants

■ Objectif recherché

Cette zone doit chercher à assurer la meilleure intégration possible des bâtiments nécessaires aux activités dans le paysage environnant, tout en assurant un fonctionnement cohérent et adapté à la zone.

Les constructions et les aménagements devront être soucieux de l'environnement (limitation des surfaces imperméabilisées, économies d'énergie, utilisation de matériaux recyclés et recyclables, gestion différenciée de l'espace...).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UY2,
- les constructions ou installations dépendant d'exploitations agricoles à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative...)

ARTICLE UY2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19 juillet 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - . qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
 - . qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
 - . qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activité.
- Les clôtures à condition d'être soumise à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

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

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

La création de nouveaux accès à la RD 763 est interdite sauf pour les installations liées à la circulation automobile.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies publiques ou privées communes et ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux conditions suivantes:

- largeur minimale de chaussée: 6 mètres,
- Largeur minimale de plateforme: 9 mètres.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

Une disconnexion totale de l'eau du process industriel et du réseau d'eau potable devra être installée conformément à la réglementation en vigueur. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puit privé/adduction publique).

4.2 Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Ce dispositif d'assainissement autonome devra permettre, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- Soit le constructeur assure à sa charge
 - . les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
 - . les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
 - . éventuellement, les installations nécessaires pour assurer la collecte ou le stockage des eaux de pluie.
- Soit elle est raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes:

- par rapport à l'axe de la RD 763:
 - . 15 mètres pour les installations de station service,
 - . 25 mètres pour toute autre construction autorisée dans la zone.

- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Dispositions particulières applicables au secteur UYs:

Les façades donnant sur le RD 763 s'implanteront dans la bande (de 25 à 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 763) figurée sur les documents graphiques.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises:

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées :

- soit en limite séparative lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises:

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres si une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures de pièces accueillant du public, à 3 mètres dans le cas contraire.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur la rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des dépassements peuvent être autorisés pour des raisons techniques liées à l'activité (silos...)

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant le traitement des abords et les clôtures), sous réserve de justification d'une bonne intégration dans le site.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, ...)

11.2 Les façades

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être majoritairement de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant. Certaines parties ou éléments du bâtiment pourront être de couleur vive.

Disposition complémentaire applicable au secteur UYs:

Les façades donnant sur la RD 763 seront traitées comme façades principales du bâtiment.

11.3 Traitement des abords

Disposition particulière au secteur UYs:

Les dépôts et stockage de matériel ou matériaux sont interdits entre la RD 763 et les bâtiments d'activités.

11.4 Les clôtures

Les clôtures seront constituées soient:

D'une haie vive constituée de végétaux locaux, ne comportant pas plus de 30% d'essences persistantes, doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié . L'utilisation de thuyas est interdite.

D'un grillage métallique ou plastifié tendu sur poteaux métalliques, comportant ou non un mur bahut enduit dans le respect du nuancier du Maine-et-Loire.

D'un mur plein enduit dans le respect du nuancier du Maine-et-Loire.

Le tout ne doit pas excéder 2,50 mètres de hauteur. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale

11.5 Les enseignes

Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.

Les enseignes principales ne devront pas être positionnées au dessus du bâtiment (ne pas faire saillie par rapport à la ligne de faîtage ou l'acrotère).

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT

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

Les surfaces de stationnement drainantes seront à privilégier.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de terrain libre.

Les aires de stationnement groupé de 10 véhicules minimum doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que les constructions légères ou provisoires peut être subordonné à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure.

Au minimum 10% de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée.

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle de densité d’occupation du sol.

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservies par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court et moyen termes.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Lorsque des orientations d'aménagement ont été définies pour ces zones, la mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

La zone 1AU comprend plusieurs sous-secteurs :

Secteur à vocation principale d'habitat :

- **1AU** du Buisson Paquet.

Secteurs à vocation principale d'activités :

- **1AUy du Parc d'activités des Alliés,**

- **1AUy des Couronnières,**

- **1AUys** des Couronnières qui par sa localisation le long de la RD 763 est soumis à des règles d'aménagement plus strictes (effet de vitrine).

Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'affaissement faible à moyen. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexes) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants

■ Objectif recherché

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation prévue par les schémas d'organisation spatiale

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

Sont interdites les constructions ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1AUy2,
- les constructions ou installations dépendant d'exploitations agricoles à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo, coopérative...)

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en 1AUy 2 sont interdites.

ARTICLE 1AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

Les occupations et utilisations du sol prévues ne doivent pas compromettre ou rendre plus onéreux, par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone.

La voirie et les réseaux doivent être envisagés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Lorsque des schémas d'aménagement ont été définis, les opérations autorisées dans le présent article doivent être compatibles avec les principes adoptés dans les orientations particulières d'aménagement.

Par ailleurs, sont autorisés sous conditions sur le secteur 1AU du Buisson Paquet:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet d'un seul tenant, envisagé sur l'ensemble de la zone, respectant les principes adoptés dans les orientations particulières d'aménagement et présentant un minimum de 20% de logements sociaux (application de l'article L.123-1,16° du Code de l'urbanisme).
- L'aménagement du secteur devra se faire sous forme d'une opération d'ensemble d'une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

Sont admis sous conditions particulières :

- Les ouvrages techniques d'intérêt public, de toute nature sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19 juillet 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - . qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,
 - . qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité,
 - . qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activité.
- Les clôtures à condition d'être soumise à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

1.1 – Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - de commerce et artisanat
 - de bureau et service
 - d'hôtellerie et de restauration
 - industriel
 - d'entrepôts
 - de stationnement

- les lotissements d'activités
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux.

1.2 – Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes (agrandissements, annexes accolées ou non), dans la mesure où cela ne porterait pas atteinte aux possibilités ultérieures d'urbanisation du secteur.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements construits dans la zone et dans la mesure où leur emprise est intégrée au volume des bâtiments à usage d'activités.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat et aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

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

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.

Disposition complémentaire applicable au secteur 1AUys des Couronnières

La création de nouveaux accès à la RD 763 est interdite sauf pour les installations liées à la circulation automobile.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

Les accès qui sont susceptibles d'être empruntés pour la défense contre l'incendie ou la protection civile doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Des accès peuvent être refusés s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3.2 Voirie

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies publiques ou privées communes et ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux conditions suivantes:

- largeur minimale de chaussée: 6 mètres,
- Largeur minimale de plateforme: 9 mètres.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent mesurer 5 mètres de largeur de chaussée minimum.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères etc...).

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

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

En cas d'alimentation alternée « adduction publique- puits privé », un dispositif de disconnexion efficace devra être installé pour prévenir tout risque de pollution

du réseau public par ce puits privé, conformément aux dispositions de Code la Santé publique.

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières et au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

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

Une disconnexion totale de l'eau du process industriel et du réseau d'eau potable devra être installée conformément à la réglementation en vigueur. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique et dans le cas d'alimentation alternée (puits privé/adduction publique).

4.2 Eaux usées

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Ce dispositif d'assainissement autonome devra permettre, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat et aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

D'une manière générale, il est fortement recommandé la mise en place de dispositifs permettant la récupération des eaux pluviales. Dans le cas de la réutilisation des eaux de pluie pour un usage privé, ce réseau devra être déconnecté du réseau collectif. Tout usage sanitaire des eaux de pluie devra respecter la réglementation en vigueur.

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- Soit le constructeur assure à sa charge
 - . les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
 - . les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
 - . éventuellement, les installations nécessaires pour assurer la collecte ou le stockage des eaux de pluie.
- Soit elle est raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Electricité – téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Disposition particulière applicable au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat**

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises:

- dans le cas de constructions de logements sociaux ou de permis groupés,
- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Disposition particulière applicable au secteur 1AUy des Couronnières

Le nu des façades de toute construction doit être implanté avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises:

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Disposition particulière applicable au secteur 1AUys des Couronnières

Les façades donnant sur le RD 763 s'implanteront dans la bande (de 25 à 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 763) figurée sur les documents graphiques.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises:

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux voies dans les conditions suivantes :

- 25 m par rapport à l'axe de la route départementale n° 67
- 15 m minimum par rapport à l'axe de la route départementale n° 17
- 5 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises:

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées :

- soit en limite séparative lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises:

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

Tout bâtiment et tout dépôt doivent être éloignés des limites séparatives de 10 mètres au moins par rapport aux zones d'habitat (actuelles et futures) et de 5 mètres par rapport aux autres zones.

Toutefois, lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), un bâtiment peut être implanté sur les limites séparatives internes à la zone.

Ce retrait ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres si une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures de pièces accueillant du public, à 3 mètres dans le cas contraire.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

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

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

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat et aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur la rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture ou l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur la rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Des dépassements peuvent être autorisés pour des raisons techniques liées à l'activité (silos...)

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

Aucune règle de hauteur n'est fixée pour les constructions autorisées en application de l'article 1AUy 2.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement en recherchant:

- la simplicité des formes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

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

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles et notamment en lien avec les énergies renouvelables, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant le traitement des abords et les clôtures), sous réserve de justification d'une bonne intégration dans le site.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, ...)

Rappel:

À l'intérieur du périmètre de protection des restes de l'ancien château de la Turmelière, classés Monument historique, des prescriptions plus exigeantes que

celles du présent article pourront être imposées par l'Architecte de Bâtiments de France lors de l'instruction des demandes de permis de construire

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche a priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant le traitement des abords et les clôtures), sous réserve de justification d'une bonne intégration dans le site.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief, végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivellement...).

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

11.2 Adaptation au sol

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%):

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus

de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,

- Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

11.3 Façades

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

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

Sont également interdits:

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Sauf adaptation à l'environnement ou étude d'ensemble, la coloration dominante des façades doit respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou lazuré d'une teinte la plus proche de la teinte naturelle du bois utilisé ou peint en respectant le nuancier du Maine-et-Loire. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits.

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être majoritairement de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant. Certaines parties ou éléments du bâtiment pourront être de couleur vive.

Disposition complémentaire applicable au secteur 1AUys des Couronnières:

Les façades donnant sur la RD 763 seront traitées comme façades principales du bâtiment.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Les revêtements de façade pourront être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier pré laqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...). Dans le cas de bardage en acier pré laqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques.

Les angles devront être traités (en particulier dans les cas d'usage du bac acier) en évitant les arêtes vives.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

11.4 Toitures

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes de plus de 20m², l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants, et de fibro-ciment est interdite.

Dans le cas de toiture en pente, les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter deux versants principaux, dont la pente respecte les indications ci-après ou est identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Seuls sont autorisés:

- la tuile de teinte naturelle, en respectant une pente de 15 à 25° (soit de 27% à 47%)
- l'ardoise, en respectant une pente de 35 à 50° (soit de 70% à 120%). Toutefois l'usage de l'ardoise n'est autorisé que si la construction jouxte une autre construction déjà couverte en ardoise.

Les châssis de toiture doivent être encastrés.

Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires doivent être encastrés.

11.5 Annexes

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

Les annexes aux constructions existantes doivent s'harmoniser et s'intégrer avec leur environnement bâti et/ou végétal.

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

11.6 Extensions ultérieures

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

11.7 Traitement des abords

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

Les buttes de terres rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les installations techniques dépendantes de l'habitation (bac de récupération des eaux pluviales, pompe à chaleur...) devront soit

- être peintes de façon à se fondre dans l'environnement,
- être dissimulées à la vue par un dispositif bâti ou végétal.

Disposition particulière applicable au secteur 1AUys des Couronnières

Les dépôts et stockage de matériel ou matériaux sont interdits entre la RD 763 et les bâtiments d'activités.

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

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

Les stockages extérieurs (matériaux...) ne devront pas nuire à l'aspect général du site. Des dispositions devront être prises afin de masquer les dépôts qui ne devront pas être visibles à partir des espaces publics.

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation (essences de préférences locales et diversifiées) peut s'avérer nécessaire pour contribuer à « fondre » les bâtiments et installations dans le paysage.

11.8 Clôtures

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

D'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

L'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature, leurs dimensions et leur positionnement s'intégrer harmonieusement à l'environnement et ne pas remettre en cause les dispositions règlementaires relatives au stationnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

Leur hauteur devra être sensiblement égale à la hauteur des clôtures voisines existantes, notamment en alignement des voies.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites en façade, le long de la voie publique et sur la marge de retrait.

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

Les clôtures seront constituées soient:

- d'une haie vive constituée de végétaux locaux, ne comportant pas plus de 30% d'essences persistantes, doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié. L'utilisation de thuyas est interdite.
- d'un grillage métallique ou plastifié tendu sur poteaux métalliques, comportant ou non un mur bahut enduit dans le respect du nuancier du Maine-et-Loire.
- d'un mur plein enduit dans le respect du nuancier du Maine-et-Loire.

Le tout ne doit pas excéder 2,50 mètres de hauteur. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres et devra présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des milieux avoisinants, du site et des paysages naturels et urbains.

11.9 Enseignes

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.

Les enseignes principales ne devront pas être positionnées au dessus du bâtiment (ne pas faire saillie par rapport à la ligne de faitage).

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat

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

Les surfaces de stationnement drainantes seront à privilégier.

Sur la partie privative, il devra être prévu deux places minimum par logements.
Sur les espaces communs, il devra être prévu un minimum d'une place par tranche de deux logements, en dehors de la voie publique.

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

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

Les surfaces de stationnement drainantes seront à privilégier.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

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

- 1 – pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement.
- 2 – pour les constructions à usage de bureau, une place pour 20 m² de surface hors œuvre nette affectées à cette activité.
- 3 – pour les établissements artisanaux, une place pour 60 m² de surface hors œuvre nette. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.
- 4 – pour les établissements commerciaux, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :
 - si cette surface est supérieure à 200 m² : une place par fraction de 50 m².
 - si cette surface est supérieure à 200 m² : 4 places + 1 place supplémentaire par fraction de 20 m², excédant 200 m².
- 5 – pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre d'hôtel et deux places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne les deux normes.
- 6 – pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour 10 places d'accueil ;
- 7 – pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} degré ; deux places par classe du 2^{ème} degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux-roues.
- 8 – pour les salles de spectacles ou de réunion, une place de stationnement pour 10 places d'accueil.

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

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**Dispositions particulières applicables au secteur 1AU du Buisson Paquet à vocation principale d'habitat**

Les espaces non bâtis et aires de stationnement doivent être réalisés de manière à équilibrer espace minéral et espace végétal.

Les haies devront être d'essences locales et variées.

L'aménagement des espaces libres sera privilégié par des aménagements de type surfaces drainantes et peu consommateurs en eau et en énergie pour leur entretien.

Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUy et 1AUys des Couronnières

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² de terrain libre.

Les aires de stationnement groupé de 10 véhicules minimum doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que les constructions légères ou provisoires peut être subordonné à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure.

Au minimum 10% de la superficie des terrains doit être traitée en espace vert et plantée.

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

Dispositions particulières applicables au secteur 1AUy du parc d'activités des Alliés

Les haies et les boisements existants devront, dans la mesure du possible, être conservés et entretenus.

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

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences locales et diversifiées pourront être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions et installations.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

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

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

La zone 2AU comprend notamment les secteurs :

- **2AU** des Poilânes,
- **2AU** du Moulin neuf,
- **2AU** des Masures,
- **2AU** du Bourgneau,

qui pourront être ouverts à l'urbanisation par une procédure de modification du PLU lorsque la capacité du système épuratoire sera suffisante et en cohérence avec la capacité d'accueil de ces futures zones d'habitat.

- **2AUy** du Parc d'Activités des Alliés, à vocation principale d'activités.

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l’exception de celles visées à l’article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

Plus particulièrement au sein du secteur 2AUy des Alliés, sont autorisées les installations liées ou nécessaires à la mise en place d’un système collectif d’assainissement (station d’épuration).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Articles 2AU 3 A 2AU 13

Dans la zone 2AU, s'appliquent les règles définies à la section II de la zone N.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règles de densité d’occupation au sol.

TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont les seules formes d'urbanisation nouvelle autorisées dans cette zone.

Elle comprend un sous-secteur :

- **Av**, secteur agricole réservé au développement de l'activité viticole,
- **Ap**, secteur de protection stricte des coteaux viticoles.

Pour les parties de cette zone situées en zone inondable et identifiée par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation) des vals du Marillais et de la Divatte, approuvé en mars 2004, s'imposent aux règles du présent Plan Local d'Urbanisme suivant le principe de la règle la plus contraignante.

Des parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection des restes de l'ancien château de la Turmelière, classés au titre des monuments historiques. A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis conforme sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Dans le cas de haies ou alignement d'arbres, en cas de suppression autorisée, des replantations d'un linéaire équivalent pourront être exigées.

Des parties de cette zone identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques sont protégées au titre des zones humides.

Pour les entités archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'affaissement faible à moyen. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexes) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

Une partie de cette zone identifiée par une trame particulière sur les documents graphiques et permettant l'extraction d'argile est localisée au sud du territoire communal.

■ Objectif recherché

Protéger, valoriser et développer l'activité agricole sur l'ensemble de la zone tout en préservant l'environnement (bocage et zones humides notamment).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

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

Sont autorisés en zone A strictement (**sauf secteurs Av et Ap et sauf zones humides identifiées au plan par une trame particulière**) :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.
- Les clôtures prévues le long d'une voie publique ou sur la marge de retrait à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
- L'aménagement, la réfection et l'extension de constructions et installations existantes liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage de bureaux directement liées aux exploitations agricoles et qui leur sont nécessaires ou complémentaires, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 50 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments d'exploitation et d'une surface au sol maximum de 60m².
- Les constructions à usage d'habitation, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 150 mètres comptée à partir de l'extrémité du bâtiment le plus proche constitutif du siège d'activité. Une distance plus importante pourra être admise si l'opération jouxte plusieurs habitations sans excéder une distance de 300 mètres du siège d'activité.
- Le changement de destination des bâtiments dans le but de les destiner au logement de fonction de l'exploitant ou à ses annexes dans la limite de 150

mètres comptée à partir de l'extrémité du bâtiment le plus proche constitutif du siège d'activité .

- Le changement de destination des bâtiments dans le but de les destiner à des activités touristiques ou de loisirs considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge...) dans la mesure où :

- le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
- l'activité s'exerce en complément d'une activité agricole existante.

- Les constructions annexes à une activité accessoire à l'exploitation agricole (sanitaires...) dans la mesure où:

- elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent,
- leur emprise au sol n'est pas supérieure à 20m².

Cette règle ne s'applique pas aux piscines relevant du régime de déclaration préalable (piscines non couvertes ou couvertes jusqu'à 1,80m).

- La reconstruction totale ou partielle et sans changement d'affectation, sur la même unité foncière, de constructions ou installations existantes détruites suite à un sinistre ou démolie depuis moins de 10 ans (art. L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

- L'aménagement, la remise en état et l'extension (notamment par changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des constructions existantes à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ainsi que la réalisation de leurs annexes dans la mesure où :

- la surface au sol de l'extension en neuf n'excède pas 30% de la surface au sol originelle ou que l'extension en neuf n'excède pas 50m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU,
- l'extension ainsi créée ne conduit pas à la création d'un deuxième logement dans le bâtiment,
- les annexes sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elle se rattache et leur emprise au sol n'est pas supérieure à 30m².

- Pour les constructions repérées sur les documents graphiques, le changement de destination, au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, sous réserve :

- que l'opération soit distante de 100 mètres de tout bâtiment et installation agricoles générant des nuisances de toute nature,
- que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation d'un patrimoine bâti d'intérêt architectural. En particulier les éléments typologiques des bâtiments devront être traités avec un soin particulier et rester apparents (piliers, ouvertures...),
- que l'aménagement se fasse sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment,

- que le terrain permette la réalisation d'un système d'assainissement non collectif répondant à la destination du projet, L'affectation nouvelle des bâtiments repérés doit être l'habitation ou l'accueil d'activités touristiques ou d'artisanat d'art.

- Les éoliennes à condition:

- qu'elles soient destinées à un usage individuel,
- qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'environnement,
- qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- qu'elles soient réalisées conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières applicables au secteur Av:

Sont autorisées :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.

- Les clôtures prévues le long d'une voie publique ou sur la marge de retrait à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

- La reconstruction totale ou partielle et sans changement d'affectation, sur la même unité foncière, de constructions ou installations existantes détruites suite à un sinistre.

- L'aménagement, la réfection, l'extension des bâtiments viticoles existants,

- La construction de nouveaux bâtiments, sous réserve d'être en lien et nécessaires à une activité viticole existante,

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation viticole à condition

- qu'elles soient implantées à une distance maximum de 150 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments d'exploitation. Une distance plus importante pourra être admise si l'opération jouxte plusieurs habitations sans excéder une distance de 300 mètres par rapport à l'exploitation agricole,
- qu'elles ne soient en aucun cas réalisées préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité viticole.

Dispositions particulières applicables au secteur Ap:

Sont autorisées :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.
- Les clôtures prévues le long d'une voie publique ou sur la marge de retrait à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.
- La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre,
- L'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes dans la mesure où:
 - la surface au sol de l'extension en neuf n'excède pas 30% de la surface au sol originelle **ou** que l'extension en neuf n'excède pas 50m² d'emprise au sol,
 - l'extension ainsi créée ne conduit pas à la création d'un deuxième logement dans le bâtiment,
 - l'extension ne réduit pas les surfaces viticoles.
- La réalisation d'annexes aux constructions existantes dans la mesure où:
 - elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent,
 - leur emprise au sol n'est pas supérieure à 20m²,
 - leur réalisation ne réduit pas les surfaces viticoles.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

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

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

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution lorsqu'il existe. En cas d'absence de ce réseau, une autorisation par arrêté préfectoral devra être délivrée pour les bâtiments recevant du public - ERP.

En cas d'alimentation alternée « adduction publique- puits privé », un dispositif de disconnexion efficace devra être installé pour prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé, conformément aux dispositions de Code la Santé publique

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Assainissement et eaux usées

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. Ce dispositif d'assainissement autonome devra permettre, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet des eaux professionnelles au réseau d'eaux usées est interdit.

4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- Soit le constructeur assure à sa charge
 - . les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
 - . les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
 - . éventuellement, les installations nécessaires pour assurer la collecte ou le stockage des eaux de pluie.
- Soit elle est raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum:

- de 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Ce retrait ne s'applique pas:

- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.

- à l'implantation d'équipements d'infrastructure à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises:

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur la rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

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

La hauteur des bâtiments à usage agricole ou viticole n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées dans la zone ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement en recherchant:

- La simplicité des formes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

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

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles et notamment en lien avec les énergies renouvelables, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant le traitement des abords et les clôtures), sous réserve de justification d'une bonne intégration dans le site.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, ...)

Rappel:

à l'intérieur du périmètre de protection des restes de l'ancien château de la Turmelière, classés Monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article pourront être imposées par l'Architecte de Bâtiments de France lors de l'instruction des demandes de permis de construire.

11.2 Adaptation au sol

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%):

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,

- Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

11.3 Façades

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

Sont également interdits:

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Sauf adaptation à l'environnement ou étude d'ensemble, la coloration dominante des façades doit respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou lazuré d'une teinte la plus proche de la teinte naturelle du bois utilisé ou peint en respectant le nuancier du Maine-et-Loire. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits.

11.4 Toitures

Pour les bâtiments agricoles:

L'utilisation de la tôle galvanisée non traitée et de matériaux brillants sans lien avec les énergies renouvelables est interdite.

Pour les constructions d'habitation et leurs annexes de plus de 20m²:

L'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants sans lien avec les énergies renouvelables et de fibro-ciment est interdite.

11.5 Annexes

Les annexes aux constructions existantes doivent s'harmoniser et s'intégrer avec leur environnement bâti et/ou végétal.

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

11.6 Traitement des abords

Les buttes de terres rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les installations techniques dépendantes de l'habitation (bac de récupération des eaux pluviales, pompe à chaleur...) devront soit :

- être peintes de façon à se fondre dans l'environnement,
- être dissimulées à la vue par un dispositif bâti ou végétal.

11.7 Clôtures

Pour toute construction nouvelle, d'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature, leurs dimensions et leur positionnement s'intégrer harmonieusement à l'environnement et ne pas remettre en cause les dispositions réglementaires relatives au stationnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

L'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites en façade, le long de la voie publique et sur la marge de retrait.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

Les surfaces de stationnement drainantes seront à privilégier.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de même nature. Les essences locales devront être privilégiées.

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

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

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend des sous-secteurs :

- **Nb**, secteur naturel pour l'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol,
- **Nc**, secteur naturel pour les dépôts de matériaux liés à l'exploitation du sol et du sous-sol et pour les constructions et installations nécessaires au stockage et/ou au transport des matériaux déposés,
- **Nl**, secteur naturel de loisirs,
- **Nf**, secteur naturel destiné aux installations d'infrastructures (station d'épuration, déchetterie...)
- **Ny**, secteur naturel à vocation d'activité.

Pour les parties de cette zone situées en zone inondable et identifiée par une trame particulière sur les plans de zonage, les règles du PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation) des vals du Marillais et de la Divatte, approuvé en mars 2004, s'imposent aux règles du présent Plan Local d'Urbanisme suivant le principe de la règle la plus contraignante.

Des parties de cette zone sont couvertes par le périmètre de protection des restes de l'ancien château de la Turmelière, classés au titre des monuments historiques. A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis conforme sur toutes demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Dans le cas de haies ou alignement d'arbres, en cas de suppression autorisée, des replantations d'un linéaire équivalent pourront être exigées.

Des parties de cette zone identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques sont protégées au titre des zones humides.

Pour les entités archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

Des parties de cette zone sont concernées par un risque d'affaissement faible à moyen. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondage du sol,...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Par ailleurs des recommandations (voir annexes) sont à prendre pour les dispositions constructives, ceci afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants.

■ Objectif recherché

Maintenir le caractère paysager et écologique des espaces naturels et protéger les sites, paysages et éléments remarquables.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

Disposition particulière applicable aux parties inondables de la zone N (secteur soumis au PPRi des Vals Marillais / Divatte) :

Sont interdits :

Les changements de destination à vocation d'habitat des constructions existantes.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sur l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs (**sauf dans les zones humides identifiées au plan par une trame particulière**) :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone ou s'ils sont liés et nécessaires aux activités agricoles.

- Les clôtures prévues le long d'une voie publique ou sur la marge de retrait à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conformes aux règles de l'article 11.

- La reconstruction des biens sinistrés ou démolis depuis moins de 10 ans (art. L.111-3 du Code de l'Urbanisme), sur la même emprise qu'avant sinistre,

- L'aménagement, la remise en état, l'extension et le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où:

- l'affectation nouvelle est à vocation d'habitation ou de tourisme et loisirs (y compris celles considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du Code rural), compatible avec le caractère de la construction et avec l'environnement,
- le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur,
- la surface au sol après extension du bâtiment n'excède pas 1,3 fois la surface au sol originelle,

- dans le cas d'un changement de destination (avec ou sans extension), que la surface au sol d'origine soit au minimum de 60m².
- La réalisation d'annexes aux constructions existantes dans la mesure où:
 - elles sont situées à moins de 30 mètres du bâtiment auquel elles se rattachent,
 - leur emprise au sol n'est pas supérieure à 20m².
 Cette règle ne s'applique pas aux piscines relevant du régime de déclaration préalable (piscines non couvertes ou couvertes jusqu'à 1,80m).
- Les éoliennes à condition:
 - qu'elles soient destinées à un usage individuel,
 - qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'environnement,
 - qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
 - qu'elles soient réalisées conformément à la réglementation en vigueur.

Disposition complémentaire applicable au secteur Nb:

Sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation du sol et du sous-sol sous réserve de leur compatibilité avec le caractère inondable des terrains le cas échéant et sous réserve du respect de la réglementation propre aux installations classées.

Disposition complémentaire applicable au secteur Nc:

Sont autorisés les dépôts de matériaux liés à l'exploitation du sol et du sous-sol et les constructions et installations nécessaires au stockage et/ou au transport des matériaux déposés les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère inondable de la zone et admis au titre de la réglementation propre aux installations classées.

Dispositions complémentaires applicables au secteur Nl:

Sont autorisés :

- L'aménagement de terrains de camping et stationnement de caravanes,
- Les installations de sport et loisirs,
- Les constructions sanitaires et scolaires,
- Les constructions annexes (bâtiments de services, sanitaires, salle de jeux...).

Dispositions complémentaires applicables au secteur Nf:

Sont autorisés les installations d'infrastructures (station d'épuration, de pompage, réservoir d'eau..., déchetterie).

Disposition complémentaire applicable au secteur Ny:

Sont autorisés l'extension des bâtiments d'activité existants.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du Code civil.

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

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

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution lorsqu'il existe. En cas d'absence de ce réseau, une autorisation par arrêté préfectoral devra être délivrée pour les bâtiments recevant du public - ERP.

En cas d'alimentation alternée « adduction publique- puits privé », un dispositif de disconnexion efficace devra être installé pour prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé, conformément aux dispositions de Code la Santé publique

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

4.2 Assainissement et eaux usées

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Dans ce cas, une filière d'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire. Ce dispositif d'assainissement autonome devra permettre, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet des eaux professionnelles au réseau d'eaux usées est interdit.

4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- Soit le constructeur assure à sa charge
 - . les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
 - . les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
 - . éventuellement, les installations nécessaires pour assurer la collecte ou le stockage des eaux de pluie.
- Soit elle est raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible,

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un retrait minimum:

- de 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Ce retrait ne s'applique pas:

- aux extensions prenant appui sur une construction existante d'implantation différente. L'implantation pourra alors se faire dans le prolongement du bâti existant.
- à l'implantation d'équipements d'infrastructure à condition que leur implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Règles alternatives aux règles édictées ci-dessus:

Des implantations différentes de celles édictées ci-dessus peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur la rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

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

La surélévation d'une construction existante destinée à l'usage d'habitation est interdite.

La hauteur maximale des annexes aux constructions existantes ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Des dépassements peuvent être autorisés dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant de hauteur supérieure. Dans ce cas, l'extension ne devra pas conduire à une augmentation de la hauteur initiale du bâtiment.

En cas d'extension latérale d'une construction existante, les hauteurs de corniche et de faîtage devront être sensiblement identiques aux hauteurs de la construction d'origine. Une différence de plus ou moins 0,5m est tolérée pour les hauteurs de corniches, de plus ou moins 1m pour les hauteurs de faîtages

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement en recherchant:

- La simplicité des formes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

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

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles et notamment en lien avec les énergies renouvelables, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant le traitement des abords et les clôtures), sous réserve de justification d'une bonne intégration dans le site.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, ...)

Rappel:

à l'intérieur du périmètre de protection des restes de l'ancien château de la Turmelière, classés Monument historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article pourront être imposées par l'Architecte de Bâtiments de France lors de l'instruction des demandes de permis de construire.

11.2 Adaptation au sol

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%):

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,

- Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

11.3 Façades

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

Sont également interdits:

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,
- Les parements en pierre de taille éclatée,
- Les enduits à relief trop accusé.

Sauf adaptation à l'environnement ou étude d'ensemble, la coloration dominante des façades doit respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Le blanc pur est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou lazuré d'une teinte la plus proche de la teinte naturelle du bois utilisé ou peint en respectant le nuancier du Maine-et-Loire. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits.

11.4 Toitures

Pour les constructions d'habitation et leurs annexes de plus de 20m²:

L'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants sans lien avec les énergies renouvelables et de fibro-ciment est interdite.

11.5 Annexes

Les annexes aux constructions existantes doivent s'harmoniser et s'intégrer avec leur environnement bâti et/ou végétal.

L'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

11.6 Traitement des abords

Les buttes de terres rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les installations techniques dépendantes de l'habitation (bac de récupération des eaux pluviales, pompe à chaleur...) devront soit :

- être peintes de façon à se fondre dans l'environnement,
- être dissimulées à la vue par un dispositif bâti ou végétal.

11.7 Clôtures

Pour toute construction nouvelle, d'une manière générale, les murs en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), existants, devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur nature, leurs dimensions et leur positionnement s'intégrer harmonieusement à l'environnement et ne pas remettre en cause les dispositions réglementaires relatives au stationnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

L'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites en façade, le long de la voie publique et sur la marge de retrait.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

Les surfaces de stationnement drainantes seront à privilégier.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de même nature. Les essences locales devront être privilégiées.

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'urbanisme.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

