

Département du Maine et Loire

# Commune Nouvelle Orée en Anjou

## St-Laurent des Autels

---

# Plan Local d'Urbanisme

---

## Règlement

**D**

après

en 2007 : Modification n° 1 et Révision simplifiée n° 1

en 2008 : Révision simplifiée n° 2

en 2009 : Modification n° 2

en 2012 : Modification n° 3

en 2016 : Modification n° 4

Vu pour être joint à la délibération  
du Conseil Municipal en date du  
28 janvier 2016



## Mairie de St Laurent des Autels

1 place de l' Hôtel de Ville

BP 60002

49270 ST LAURENT DES AUTELS

Tél. 02 40 83 71 23 – Fax 02 40 83 70 47



# **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT LAURENT DES AUTELS. Il fixe, en application des articles R 123. 21 et R 123. 22 du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

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

Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme restent applicables et notamment :

### **Article L. 111. 9**

«L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111. 8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

### **Article L. 111. 10**

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111. 8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

### **Article L. 421. 5**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de la dite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés.

**Article R. 111. 2**

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

**Article R. 111. 3.1**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

**Article R. 111. 3. 2**

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

**Article R. 111. 4**

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

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

> A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

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

> A la réalisation des voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

**Article R. 111. 14. 2 (D. N. 77. 1141, 12 Octobre 1977)**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L200-1 du Code Rural. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur destination, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R. 111. 15**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R. 122-22.

**Article R. 111. 21**

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

**ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines équipées ou en voie d'équipement et en zones naturelles non équipées.

1) **Zones urbaines** : ces zones sont divisées en trois :

- La zone d'habitat, repérée par l'indice U, identifie la zone à vocation mixte;
- Cette zone UE réservée aux équipements publics, d'activités de loisirs, de sports ou éducatif;
- La zone d'activités industrielles et artisanales repérée par l'indice UY.

2) **Zones à urbaniser** : ces zones se divisent en deux catégories :

- La zone d'urbanisation future à long terme repérée par l'indice AU ; cette zone comporte les secteurs : AUa ouverte à l'urbanisation et AUb fermée à l'urbanisation
- AUy, pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales fermée à l'urbanisation.

3) **Zones agricoles** : c'est la zone agricole repérée par l'indice A. Certains bâtiments reconnus de qualité patrimoniale communale ont été repérés par une étoile afin de permettre leur changement de destination dès lors que ceci n'entrave pas l'activité agricole.

#### 4) Zones naturelles : ces zones sont divisées en trois :

- La zone NL pour les activités de loisirs et de détente.
- La zone NR qui identifie certains villages de plusieurs feux et qui permet une évolution du bâti existant
- La zone NS qui protège des secteurs en raison de leur valeur environnementale ou des risques qu'ils comportent

De plus, le plan comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, qui font l'objet d'une liste en annexe et sont repérés sur les documents graphiques par des croisillons inclinés.

Les documents graphiques comportent également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130. 1 à 6 du Code de l'Urbanisme, rappelées, s'il y a lieu, à l'article 13 de chaque chapitre. La représentation graphique en est un quadrillage semé de ronds. Le plan comporte les marges de recul fixées par l'article 6 du règlement de la zone qui sont figurées par des tirets complétés par l'indication de la largeur de la marge exprimée en mètres.

#### ARTICLE 5 : RAPPEL

- Sont soumises au régime déclaratif les occupations et utilisations du sol visées à l'article R. 422. 2 du Code de l'Urbanisme (clôture, serre...)
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 6 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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 rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

#### ARTICLE 7 : ZONE DE BRUIT

Les constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit le long de la RD 763 et de la RD 17 doivent être conformes à la législation en vigueur sur l'isolation acoustique des constructions.

#### ARTICLE 8 : EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans l'ensemble des zones du PLU (U, AU, A et N), la commune autorise la réalisation de tous équipements publics ou d'intérêt collectif.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

Cette zone d'habitat et d'activités non nuisantes correspond aux territoires urbanisés de la commune et aux terrains équipés sur lesquels peut s'étendre l'urbanisation. Elle rassemble les fonctions habituelles d'un bourg (habitat, commerces, équipements collectifs, activités non nuisantes).

Il est créé un secteur UE réservé aux équipements publics, d'activités de loisirs, de sports et éducatifs.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'URBANISATION DU SOL**

#### **ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1 Sont interdites**

Sont interdites les constructions et 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, notamment :

- les dépôts de ferrailles, de déchets ;
- les dépôts de vieux véhicules non liés à l'activité professionnelle de réparation ;
- l'ouverture d'exploitation de toute carrière ;
- les constructions nouvelles à usage agricole ;
- les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt commercial autres que celles autorisées sous conditions à l'article 1;
- le stationnement des caravanes, sur des terrains non bâtis,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs...
- la suppression des réserves d'eau naturelle existantes, en référence à l'inventaire communal des zones humides et cours d'eau validé par la commune le 09 décembre 2011, et annexé au PLU.

##### **1.2 Dans le secteur UE**

Tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non équipement public ou non lié aux activités de loisirs, sportifs, éducatifs ainsi qu'aux équipements publics, est interdit.

#### **ARTICLE U 2 : OCCUPATION ET UTILISATION ADMISES SOUS CONDITION**

##### **2.1 - En zone U sont admis:**

- l'extension des bâtiments agricoles existants ;
- les installations et travaux définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, exception faite des dépôts de vieux véhicules ;
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (transformateurs, ligne de transport ou de distribution d'énergie...),
- les extensions, transformations et changements de destination d'établissements ou dépôts existants,

A condition que :

- a) Leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour le voisinage ;
- b) Leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, soit parce que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit parce que les mesures nécessaires sont prises pour l'élimination des nuisances ;

c) Qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

d) Les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme celles d'avenir prévisible soient compatibles avec les infrastructures (voirie, assainissement, eau) et les autres équipements collectifs.

e) Leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

**2.2 - En secteur UE**, sont autorisés les types d'occupations et utilisations du sol à condition d'être un équipement public ou d'intérêt collectif ou d'être liés aux activités de loisirs, sportifs, éducatifs. Sont également autorisés les parkings et de stationnements de véhicules à condition qu'ils soient liés à un usage public ou aux activités précédentes autorisées.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U3 : VOIRIE ET ACCES**

#### **3.1 Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

#### **3.2 Accès :**

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

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

### **ARTICLE U4 : RESEAUX**

#### **4.1 Eau potable**

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



## 4.2 Assainissement

- **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans le cas où le réseau d'assainissement ne serait pas encore réalisé mais prévu dans le cadre du zonage d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par un dispositif d'assainissement non collectif répondant à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu pour pouvoir être shunté lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif.

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

- **Réseaux divers** (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers) L'enterrement des nouvelles lignes ou conduites de distribution sera imposé:

### ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, une surface optimum de terrain doit être prévu pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement adapté à la nature du sol et à la configuration du dit terrain. L'étude de filière donnera la surface minimum.

### ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions sont édifiées soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, soit à un minimum de 3 mètres en retrait dudit alignement.

Toutefois dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations, aucune règle n'est imposée.

En outre, lorsqu'une construction neuve ou extension d'une construction existante doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 3 mètres de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants. Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions sont édifiées soit en limites séparatives, soit à une distance horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Pour les abris de jardin d'une emprise de 12m<sup>2</sup> maximum, l'implantation par rapport à la limite pourra être admise soit en limite séparative à l'aplomb de la récupération des eaux pluviales, soit avec un retrait minimum de 1,00m.

Des implantations différentes peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène du local à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement mais à condition que soit assurée l'insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement.

## **ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée. Sans objet.

## **ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

### **10.2 Hauteur maximum :**

La hauteur des constructions nouvelles à usage de service public et à usage sanitaire et social ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximum des autres constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le secteur UE il n'est pas fixé de hauteur maximum.

### **10.3 Les sous-sols**

- Lorsque le terrain naturel est horizontal ou à faible pente, les sous-sols seront enterrés, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0.50 mètres par rapport au terrain naturel.
- Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Tout autre talutage est interdit.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement et des eaux usées, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés ou réseaux collecteurs existants.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

## **ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1- Généralités**

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

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

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel, par exemple : toiture terrasse, toiture végétalisée, 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, etc...).

### **11.2 - Toitures**

Il est rappelé que les matériaux utilisés dans le secteur doivent être :

- d'aspect et de forme similaire à la tuile ronde ou « tige de botte », la pente du toit devant être comprise entre 15° à 30°.
- d'aspect et de forme similaire à l'ardoise exclusivement pour les édifices publics ; la pente doit alors être comprise entre 30° et 50°.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés pour toutes constructions.

La couverture de l'extension de constructions existantes se fera avec un matériau similaire à la construction existante.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure à 20m<sup>2</sup>, la couverture doit être en tuile « tige de botte » (ou canal). Pour ces constructions, la toiture doit être d'aspect et de forme similaires à la tuile ronde ou tige de botte. L'ardoise et la tuile plate à côtes ne sont admises qu'en réhabilitation ou extension d'un bâtiment déjà couvert par ces matériaux.

Les vérandas, les carports et les piscines ne sont pas soumis à ce règlement.

Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, la couverture doit être de la teinte des matériaux traditionnels (ardoise ou tuile) et d'aspect mat.

### **11.3- Murs**

La coloration dominante doit respecter le nuancier du département de Maine et Loire ou être identique à la couleur des réalisations environnantes.

#### **11.4 - Traitement des abords**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout devront être soit enterrées soit dissimulées par un dispositif végétal n'excédant pas 2m.

#### **11.5 - Clôtures**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

- **En limite du domaine public**, les clôtures seront :
  - Soit exclusivement végétales et composées d'essences issues de l'environnement local et elles n'excéderont pas 2.00 mètres de hauteur. Les clôtures végétales pourront être doublées d'un grillage d'une hauteur d'1 mètre maximum.
  - Soit constituées d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage, d'une grille, d'une lice en bois ou de tout autre dispositif à claire voie ou plein. La hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 1.80 mètres.
- **En limite séparative**, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.
- **Dans tous les cas**, l'utilisation de matériaux bruts (type béton, plaques d'agglomérés...) est interdite s'ils ne sont pas enduits, peints ou recouvert d'un parement.

### **ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT**

Il est demandé :

- Une place de stationnement couvert et une place non couverte sur la parcelle privée pour la réalisation d'un logement.
- Dans le cadre de permis groupé ou de permis de lotir, une place commune de stationnement sur voie par tranche de 3 logements réalisés.

En cas de création de logements par réhabilitation de constructions existantes, il est demandé une place par logement.

### **ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES - ESPACES BOISES CLASSES**

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

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

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

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY**

Cette zone est réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de dépôts, qui ne seraient pas admis ou pas souhaitables dans les autres zones.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UY1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation des sols suivants est interdite, notamment :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- les pavillons témoins
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitation légère de loisirs ;
- le stationnement de caravanes quelque soit la durée ;
- la création et l'extension de bâtiments agricoles incompatibles avec l'activité, en particulier ceux soumis à une réglementation sanitaire spécifique en raison de leurs nuisances ;
- les lotissements à usage d'habitation ;  
toutes les annexes et garages sur terrain nu, non construit;
- les installations et travaux divers visés à l'article R442-2a du Code de l'Urbanisme ;
- des parcs d'attraction et des aires de jeux ou de sports ;
- la suppression des réserves d'eau naturelle existantes, en référence à l'inventaire communal des zones humides et cours d'eau validé par la commune le 09 décembre 2011, et annexé au PLU.

#### **ARTICLE UY2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- a) Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (transformateurs, ligne de transport ou de distribution d'énergie...),
- b) Les constructions à usage :
  - d'habitation à condition :
    - qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités,
    - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements autorisés ;
  - agricole à condition qu'elles aient un caractère industriel ;
- c) Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- d) Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou l'utilisation des sols autorisés si la topographie l'exige.
- e) D'entrepôts et serres agricoles s'ils sont liés aux activités admises.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 3 : VOIRIE ET ACCES**

#### **3.1 - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les accès directs sur les RD 763 et RD 23 sont interdits.

#### **3.2 - Voirie à créer**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur et une plate-forme de 10 mètres. Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous véhicules, y compris poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau sous pression: Afin d'assurer la protection du réseau public contre le risque lié au retour des « eaux de process », les activités autorisées doivent mettre en place un système de disconnexion efficace pour les réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique.

#### **4.2 - Eaux usées**

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

En cas d'absence de ce réseau, la construction nouvelle doit être assainie par un dispositif individuel agréé. L'installation devant être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public d'eaux usées à réaliser dans l'avenir. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles s'il est autorisé peut-être subordonné à un pré-traitement approprié.

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

### **4.3 - Eaux pluviales**

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.

### **ARTICLE UY5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, une surface optimum de terrain doit être prévu pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement adapté à la nature du sol et à la configuration du dit terrain. L'étude de filière donnera la surface minimum.

### **ARTICLE UY6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 3 mètres de l'alignement des autres voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) Les dispositions de cet article s'appliquent également aux aires de stockage et de stationnement des véhicules de plus de 3.5 t.

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et à l'extension des constructions existantes, qui sont possibles parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions.

### **ARTICLE UY7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout bâtiment ainsi que tout dépôt et ses installations doivent être éloignés des limites séparatives de 3 mètres minimum.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu, dépassant de un mètre la partie construite.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunications...).

## **ARTICLE UY 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 UY 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

## **ARTICLE UY10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale. Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement et des eaux usées, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés ou réseaux collecteurs existants.

## **ARTICLE UY11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

### **Aspect des bâtiments**

Les matériaux en parpaing, brique creuse, et d'une façon générale tous ceux qui par nature sont destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à l'état brut. Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département de Maine et Loire ou de couleurs identiques aux réalisations environnantes.

### **Les clôtures**

Sont interdits :

- a) L'utilisation de plaques d'aspect béton préfabriquées sauf dans le cas où celles-ci serviraient de support à un grillage rigide mais elles ne devront pas dépasser 0,40 m de hauteur.
- b) Les clôtures minérales opaques supérieures à 0.80 m de hauteur.
- c) Les murs de parpaings et de briques creuses non revêtus d'un enduit.
- d) Les murs en bois.

Les clôtures prévues en façade, d'une hauteur maximale de 0.80 m seront réalisées en maçonnerie, soit en pierres de pays apparentes, soit enduites et teintées.

Elles pourront être surmontées d'un grillage en mailles soudées, la hauteur maximale ne devant alors pas excéder 2 mètres.

Les portails seront également en treillis soudés ou en barreaudage de même couleur que le grillage.

Le projet de clôture sera joint au permis de construire.



**Les végétaux**

Les haies seront composées d'au moins 3 essences végétales issues de l'environnement local, utilisées en mélange.

Les haies mono-spécifiques, composées d'arbustes ou d'arbres persistants tels que thuyas, lauriers palmes, cupressus, eleagnus x ebbengei,... sont interdits

**ARTICLE UY12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

**ARTICLE UY 13 : ESPACES LIBRES - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement, en dehors des espaces réservés à la voirie seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. 10% de la surface privative doivent être aménagés en espaces verts avec un arbre par tranches de 150 m<sup>2</sup> de terrains libres.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les aires de stockages extérieures seront entourées d'une clôture végétalisée, composée d'au moins 3 essences végétales issues de l'environnement local, utilisées en mélange.

**SECTION III: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UY 14 : OCCUPATION DU SOL**

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



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Cette zone est réservée à l'urbanisation future. Elle englobe des terrains qui ne sont pas dotés d'équipement ou qui appartiennent à un ensemble de terrains généralement sous-équipés. Sur les zones AUb et AUy la commune envisage son développement à long terme. Elles sont donc inconstructibles et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que grâce à une modification du PLU ou à une opération de ZAC.

L'extension de l'agglomération à court terme comme à moyen terme peut se développer dans les secteurs AUa sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux accompagnés de la réalisation des équipements nécessaires à cette nouvelle urbanisation. Il convient d'éviter dans ces secteurs les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'ensembles permettant un développement rationnel et cohérent de l'agglomération.

### SECTION I: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Dans le secteur AUa les constructions non comprises dans une opération d'aménagement. définie à l'article AU2- paragraphe 2.3
- b) Dans le secteur AUb et AUy, les occupations et installations autres que celles prévues à l'article AU2 - paragraphe 2.1
- c) Dans l'ensemble des zones, la suppression des réserves d'eau naturelle existantes, en référence à l'inventaire communal des zones humides et cours d'eau validé par la commune le 09 décembre 2011, et annexé au PLU.
- d) Dans la zone AUa des Acacias, au sein de la bande inconstructible délimitée sur les documents graphiques, sont interdites toutes les constructions à l'exception des ouvrages techniques et aménagements nécessaires à l'urbanisation de la zone ainsi que des annexes aux habitations.

#### ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION :

##### 2.1 Sont admises :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (transformateurs, ligne de transport ou de distribution d'énergie...),
- les extensions et les annexes, accolées ou non, de constructions existantes à condition de rester dans la limite de 50% de sa surface de plancher hors oeuvre nette à la date de d'approbation du PLU par le Conseil Municipal.  
Dans le cas d'annexes non accolées, celles-ci devront être situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elle se rattache.

##### 2.2 En secteur AUa sont admises les opérations d'aménagement d'ensemble à condition que :

- L'opération projetée intéresse un ensemble minimum de 8 lots. Si cette opération se réalise sous forme de lotissement, la réalisation du programme ouvre droit à autorisation de construire qu'elle que soit ensuite la taille de l'opération, objet de la demande.
- L'opération prenne en compte l'organisation générale du secteur, et que la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permette d'admettre immédiatement l'opération projetée.

Dans le secteur AUa des Acacias, l'opération à créer doit permettre la création d'un nombre de logements égal à :

- 35 logements minimum dont au moins 10% de logements locatifs sociaux,
- 42 logements recommandés dont au moins 10% de logements locatifs sociaux.

Dans le cas d'une urbanisation partielle, le nombre de logements à réaliser sera calculé au prorata de la superficie aménagée.

**2.3** Les opérations d'aménagement sont autorisées à condition d'être compatibles avec les principes inscrits dans les orientations d'aménagement sectorielles.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU3 : VOIRIE ET ACCES**

#### **3.1 Voirie :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et véhicules de services.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

#### **3.2 Accès :**

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

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

### **ARTICLE AU4 : RESEAUX**

#### **4.1 Eau potable**

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

#### **4.2 Assainissement**

##### **• Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Dans le cas où le réseau d'assainissement ne serait pas encore réalisé mais prévu dans le cadre du zonage d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par un

dispositif d'assainissement non collectif répondant à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu pour pouvoir être shunté lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif.

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

- **Réseaux divers** (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des nouvelles lignes ou conduites de distribution sera imposé.

## **ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, une surface optimum de terrain doit être prévu pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement adapté à la nature du sol et à la configuration du dit terrain. L'étude de filière donnera la surface minimum.

## **ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- En secteur AUb et AUy

Toute construction autorisée doit être implantée en retrait d'au moins :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 3 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et à l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci.

Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas à l'implantation des équipements d'infrastructures à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entrave pas la gestion de l'itinéraire routier.

- En secteur AUa

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques ou au sein des orientations d'aménagement sectorielles, les constructions seront édifiées à un minimum de 3 mètres en retrait dudit alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour des ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

**Dans le secteur AUa de la Lande des Croix**, les constructions d'habitation doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres définie à partir de l'alignement de l'emprise publique, et dans la limite de son adossement à la zone humide.

## **ARTICLE AU7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions sont édifiées, soit en limite soit à une distance horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Pour les abris de jardin d'une emprise de 12m<sup>2</sup> maximum, l'implantation par rapport à la limite pourra être admise soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 1,00m.

Des implantations différentes peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène du local à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement mais à condition que soit assurée l'insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement.

## **ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée. Sans objet.

## **ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

### **10.2 Hauteur maximum :**

La hauteur des constructions nouvelles à usage de service public et à usage sanitaire et social ne peut excéder 9 mètres à l'égoût du toit. La hauteur maximum des autres constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égoût du toit ou à l'acrotère.

### **10.3 Les sous-sols**

- Lorsque le terrain naturel est horizontal ou à faible pente, les sous-sols seront enterrés, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0.50 mètres par rapport au terrain naturel.
- Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Tout autre talutage est interdit.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement et des eaux usées, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés ou réseaux collecteurs existants. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif

(assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

## **ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1- Généralités**

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

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

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

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel, par exemple : toiture terrasse, toiture végétalisée, 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, etc...).

### **11.2 – Toitures**

Il est rappelé que les matériaux utilisés dans le secteur doivent être :

- d'aspect et de forme similaire à la tuile ronde ou « tige de botte », la pente du toit devant être comprise entre 15° à 30°.
- d'aspect et de forme similaire à l'ardoise exclusivement pour les édifices publics ; la pente doit alors être comprise entre 30° et 50°.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés pour toutes constructions.

La couverture de l'extension de constructions existantes se fera avec un matériau similaire à la construction existante.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure à 20m<sup>2</sup>, la couverture doit être en tuile « tige de botte » (ou canal). Pour ces constructions, la toiture doit être d'aspect et de forme similaires à la tuile ronde ou tige de botte. L'ardoise et la tuile plate à côtes ne sont admises qu'en réhabilitation ou extension d'un bâtiment déjà couvert par ces matériaux.

Les vérandas, les carports et les piscines ne sont pas soumis à ce règlement.

Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, la couverture doit être de la teinte des matériaux traditionnels (ardoise ou tuile) et d'aspect mat.

### **11.3-Murs**

La coloration dominante doit respecter le nuancier du département de Maine et Loire ou être identique à la couleur des réalisations environnantes.

### **11. 4 - Traitement des abords**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout devront être soit enterrées soit dissimulées par un dispositif végétal n'excédant pas 2m.

## 11.5 - Clôtures

### ■ En secteur AUb et AUa

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

#### • **En limite du domaine public**, les clôtures seront :

– Soit exclusivement végétales et composées d'essences issues de l'environnement local et elles n'excéderont pas 2,00 mètres de hauteur. Les clôtures végétales pourront être doublées d'un grillage d'une hauteur d'1 mètre maximum.

– Soit constituées d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage, d'une grille, d'une lice en bois ou de tout autre dispositif à claire voie ou plein. La hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 1,80 mètre.

#### • **En limite séparative**, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

• **Dans tous les cas**, l'utilisation de matériaux bruts (type béton, plaques d'agglomérés...) est interdite s'ils ne sont pas enduits, peints ou recouvert d'un parement.

### ■ En secteur AUy, sont interdits :

L'utilisation de plaques d'aspect béton préfabriquées y compris à claire voie sauf dans le cas où celles-ci serviraient de support à un grillage rigide, mais ne devront pas dépasser 0,40 mètre de hauteur.

Les clôtures minérales opaques supérieures à 0,80 mètre de hauteur.

Les murs de parpaings et de briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les murs en bois.

Les clôtures prévues en façade, d'une hauteur maximale de 0.80 mètre seront réalisées en maçonnerie, soit en pierres de pays apparentes, soit enduites et teintes.

Elles pourront être surmontées d'un grillage en mailles soudées, la hauteur maximale ne devant alors pas excéder 2 mètres.

Les portails seront également en treillis soudés ou en barreaudage de même couleur que le grillage.

Le projet de clôture sera joint au permis de construire.

Les haies seront composées d'au moins 3 essences végétales issues de l'environnement local, utilisées en mélange.

Les haies mono-spécifiques, composées d'arbustes ou d'arbres persistants tels que thuyas, lauriers palmes, cupressus, eleagnus x ebbengei,... sont interdits.

## ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT

Il est demandé :

- Une place de stationnement couvert et une place non couverte sur la parcelle privée pour la réalisation d'un logement.
- Dans le cadre de permis groupé ou de permis de lotir, une place commune de stationnement sur voie par tranche de 3 logements réalisés.

En cas de création de logements par réhabilitation de constructions existantes, il est demandé une place par logement.



**ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES - ESPACES BOISES CLASSES****■ En secteur AUb et AUa**

Les aires de stationnement de plus de 100m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup>.

7,5% de la surface d'opération doivent être aménagés en espaces verts.

**SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Cette zone de richesses économiques protège les activités naturelles productives. Seules, les constructions directement liées à l'activité agricole, sont autorisées. Cette zone comprend des sites archéologiques identifiés graphiquement. Dans cette zone, est autorisé le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique.

### **SECTION I: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol non autorisés à l'article A2 sont interdits.
- la suppression des réserves d'eau naturelle existantes, en référence à l'inventaire communal des zones humides et cours d'eau validé par la commune le 09 décembre 2011, et annexé au PLU.

#### **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (transformateurs, ligne de transport ou de distribution d'énergie...),
- La construction à usage de commerce et de bureau est autorisée à condition qu'elle soit utile à une ou des exploitations agricoles et que son importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- La construction neuve à usage d'habitation est autorisée à condition qu'elle soit un logement de fonction destiné à une personne dont la présence permanente est rendue nécessaire sur le site du fait de l'activité agricole exercée et qu'elle soit implantée à moins de 100 mètres du siège d'activité agricole. Cependant, en cas d'impossibilité notoire liée à la structure de l'exploitation ou à la présence d'une source de nuisances, cette distance peut être portée à 150 mètres. Une distance supérieure à 100 m peut également être acceptée à condition que la dite construction se situe en continuité d'un village situé proche du siège de l'activité agricole, et que cette implantation en continuité de l'urbanisation existante soit bien de nature à limiter le mitage et ne porte pas atteinte au paysage et à l'environnement.
- La construction d'un établissement neuf à usage d'activité artisanale, commerciale ou de services, est autorisée à condition qu'elle soit liée et nécessaire à une ou des exploitations agricoles et que les nécessités de son fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées.
- La réfection et l'extension de bâtiments existants à usage d'habitation, non liée à une activité agricole, sont autorisées à condition que :
  - La construction et ses extensions soient inférieures à 250m<sup>2</sup> d'emprise totale,
  - l'extension représente 50% maximum de la surface au sol existante à la date d'approbation du P.L.U. et que cette extension ne représente pas plus de 50m<sup>2</sup> au total,

- il n'y ait pas création de logement supplémentaire,
  - il n'y ait pas entrave à l'activité agricole.
- La construction d'annexes non accolées à l'habitation, telles que garage, abri de jardin, poulailler, chenil... est autorisée, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise totale des dites annexes, à condition d'être liée à une construction existante sur la même unité foncière.
  - La réalisation d'une piscine, couverte ou non, d'une surface maximale de 50m<sup>2</sup> margelle comprise, est autorisée sous réserve d'être implantée à moins de 30 mètres de l'habitation existant sur la même unité foncière, et sous réserve de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes, selon la réglementation en vigueur.
  - La reconstruction après sinistre est autorisée à condition de conserver un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et à condition d'être en continuité du bâtiment existant et situé dans la même zone A...
  - La construction, la réfection et l'extension de bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées.
  - Le changement de destination des bâtiments est autorisé à condition que ceux-ci soient identifiés au plan de zonage et que ce soit à vocation d'habitation ou gîtes.
  - Le changement de destination de bâtiments existants et leurs extensions sous réserve d'être liées aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation de produits...) ou pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambres d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
  - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires aux activités agricoles ou à l'entretien du réseau hydrographique.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 : VOIRIE ET ACCES

**3.1 Voirie** : pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

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

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 Eau potable** : Tout bâtiment recevant du public est obligé de se raccorder au réseau d'adduction publique. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée soit au réseau de distribution d'eau potable, s'il existe, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur, le tout accompagné, si nécessaire, d'un système interdisant tout retour d'eau vers le réseau public.

**4.2 Eaux usées** : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public ou en milieu naturel des eaux résiduaires industrielles s'il est autorisé, peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, une surface optimum de terrain doit être prévu pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement adapté à la nature du sol et à la configuration du dit terrain. L'étude de filière donnera la surface minimum.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Toute construction autorisée doit être implantée en retrait d'au moins :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 3 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et à l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci.

Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas à l'implantation des équipements d'infrastructures à condition qu'une telle 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 sont édifiées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celle-ci.

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

Sans objet

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

## 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, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égoût 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 rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services ne peut excéder 7 mètres à l'égoût du toit ou à l'acrotère. Pour toute autre construction autorisée, il n'est pas fixé de hauteur maximum.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

**1) Généralités** : Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

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, par exemple : toiture terrasse, toiture végétalisée, 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, etc...).

**2) Couvertures** : il est rappelé que les matériaux utilisés dans le secteur doivent être d'aspect et de forme similaires à la tuile ronde ou « tige de botte » pour les constructions d'habitation.

Les constructions d'habitation doivent avec une pente de 15 à 30 degrés.

Peuvent être admis des panneaux solaires à condition d'être bien intégrés à la toiture.

Les vérandas, les carports et les piscines ne sont pas soumis à ce règlement.

**3) Murs** : il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département de MAINE-ET-LOIRE ou être identique à la couleur des réalisations environnantes.

**4) Les annexes** doivent être de même aspect que la construction principale ou d'aspect bois.

### 5) Traitement des abords :

- a) les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites si elles excèdent 80 cm de hauteur. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes aux caractères de l'environnement local.
- b) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex. : silo...) devront :
  - soit enterré
  - soit être dissimulées à la vue par un dispositif bâti ou végétal.
- c) les clôtures :
  - toute construction de clôture est subordonnée à une autorisation préalable délivrée dans les mêmes formes que le permis de construire,
  - Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
  - **En limite du domaine public**, les clôtures seront :
    - soit exclusivement végétales et composées d'essences issues de l'environnement local et elles n'excéderont pas 2.00 mètres de hauteur. Les clôtures végétales pourront être doublées d'un grillage d'une hauteur d'1.00 mètre maximum.
    - soit constituées d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage, d'une grille, d'une lice en bois ou de tout autre dispositif à claire voie ou plein. La hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 1.80mètres.
  - **En limite séparative**, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00mètres.
  - **Dans tous les cas**, l'utilisation de matériaux bruts (type béton, plaques d'agglomérés...) est interdite s'ils ne sont pas enduits, peints ou recouvert d'un parement.

### ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

### ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.





## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Cette zone comporte des terrains qui demandent à être protégés en raison du site et de l'intérêt du paysage. Elle peut comprendre aussi des terrains soumis à des risques ou nuisances et qui sont inconstructibles.

Il a été délimité les secteurs suivants :

- **NL**, constitué par le plan d'eau de la Foucaudière et les terrains environnants destinés à l'aménagement d'une zone de loisirs et de détente, ainsi que l'espace vert du Barbotin
- **NR**, où sont autorisées les constructions d'annexes telles que garage, abri de jardin, poulailler, chenil,...)
- **NS**, secteurs de valeur environnementale

### SECTION I: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction ou installation ainsi que tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 2.
- la suppression des réserves d'eau naturelle existantes, en référence à l'inventaire communal des zones humides et cours d'eau validé par la commune le 09 décembre 2011, et annexé au PLU.

#### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (transformateurs, ligne de transport ou de distribution d'énergie...).
- **En secteur NS**, les exhaussements et affouillements à condition d'être rendus nécessaires à l'entretien, et les cheminements piétons à condition de respecter l'environnement du site.
- **En secteur NR**, la réfection et l'extension de bâtiments existants à usage d'habitation à condition que :
  - La construction et ses extensions ne dépassent pas de 250m<sup>2</sup> d'emprise totale,
  - l'extension représente 50% maximum de la surface au sol existante à la date d'approbation du P.L.U. et que cette extension ne représente pas plus de 50m<sup>2</sup> au total,
  - il n'y est pas création de logement.
- **En secteur NR**, les installations non nuisantes liées à une activité existante sous réserve :
  - qu'elles soient parfaitement compatibles avec la proximité de zones

- habitées et qu'elles n'apportent aucune gêne supplémentaire,
  - que toutes les mesures soient prises pour assurer la sécurité et la tranquillité des habitants,
  - de la réalisation d'un écran boisé d'une épaisseur de 10 mètres en limite des parcelles occupées part une construction à usage d'habitation.
- **En secteur NR**, le changement d'affectation d'une construction existante à la date de publication du P.L.U. à condition :
  - que l'aménagement ait pour objet la conservation et la restauration d'un patrimoine architectural de qualité et qu'il ne dénature pas le bâtiment d'origine,
  - que l'affectation nouvelle devienne, soit l'habitation, soit l'activité scolaire, sanitaire ou sociale, soit une activité de loisirs, culturelle et sportive, soit une activité d'artisanat d'art
  - que l'emprise au sol de la construction avant changement d'affectation ne soit pas inférieure à 40 m<sup>2</sup>.
- **dans le secteur NR**, la construction d'annexes non accolées à l'habitation, telles que garage, abri de jardin, poulailler, chenil, ... est autorisée, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise totale des dites annexes, à condition d'être liée à une construction existante, sur la même unité foncière.
- La réalisation d'une piscine, couverte ou non, d'une surface maximale de 50m<sup>2</sup> margelle comprise, est autorisée sous réserve d'être implantée à moins de 30 mètres de l'habitation existant sur la même unité foncière, et sous réserve de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes, selon la réglementation en vigueur.
- **dans le secteur NL**, les constructions et installations légères sont autorisées à condition d'être destinées à des équipements de loisirs, de détente ou sportif.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires aux activités agricoles ou à l'entretien du réseau hydrographique.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

**3.1 Voirie** : Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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.

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

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

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 Eau potable** : Tout bâtiment recevant du public est obligé de se raccorder au réseau d'adduction publique. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante, doit être raccordée soit au réseau de distribution d'eau potable, s'il existe, soit par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur, le tout accompagné, si nécessaire, d'un système interdisant tout retour d'eau vers le réseau public.

**4.2 Eaux usées** : toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public ou en milieu naturel des eaux résiduaires industrielles s'il est autorisé, peut être subordonné à un prétraitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, une surface optimum de terrain doit être prévue pour permettre la mise en place d'un système d'assainissement adapté à la nature du sol et à la configuration du dit terrain. L'étude de filière donnera la surface minimum.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 10 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 3 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et à l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci.

Ces mêmes retraits ne s'appliquent pas à l'implantation des équipements d'infrastructures à condition qu'une telle 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 sont édifiées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

En zone NR, une distance minimale de 20 mètres sera imposée par rapport aux limites communes avec une zone d'habitat.

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

Sans objet.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **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, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.

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 rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur sur maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

### **1) Hauteur maximum :**

La hauteur de toute construction nouvelle ou extension ne peut excéder 7 mètres à l'égout.

### **2) Gabarit des constructions :**

Aucune partie de bâtiment ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximum autorisée et faisant un angle de 30° par rapport à l'horizontale, pour les couvertures en tuile, et de 50 ° pour les couvertures en ardoise.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**1) Généralités :** 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.

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

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, par exemple : toiture terrasse, toiture végétalisée, 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, etc...).

**2) Couvertures :** il est rappelé que les matériaux couramment utilisés dans le secteur sont :

- la tuile ronde ou « tige de botte » avec une pente de 15° à 30°,
- l'ardoise exclusivement pour les édifices publics et les extensions de constructions déjà couvertes en ardoises, avec une pente de 35° à 50°.

Peuvent être admis des panneaux solaires à condition d'être bien intégrés à la toiture.

Les vérandas, les carports et les piscines ne sont pas soumis à ce règlement.

**3) Murs** : il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier du département de MAINE-ET-LOIRE.

**4) Traitement des abords :**

- a) les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à éviter. En tout état de cause, elles ne doivent jamais excéder 80 cm de hauteur. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes aux caractères de l'environnement local.
- b) les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex. : silo,...) devront :
  - soit être peintes de façon à se fondre dans l'environnement,
  - soit être dissimulées à la vue par un dispositif bâti ou végétal persistant.
- c) les clôtures :
  - toute construction de clôture est subordonnée à une autorisation préalable délivrée dans les mêmes formes que le permis de construire,
  - Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
  - **En limite du domaine public**, les clôtures seront :
    - soit exclusivement végétales et composées d'essences issues de l'environnement local et elles n'excéderont pas 2.00 mètres de hauteur. Les clôtures végétales pourront être doublées d'un grillage d'une hauteur d'1.00 mètre maximum.
    - soit constituées d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage, d'une grille, d'une lice en bois ou de tout autre dispositif à claire voie ou plein. La hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 1.80mètres.
  - **En limite séparative**, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00mètres.
  - **Dans tous les cas**, l'utilisation de matériaux bruts (type béton, plaques d'agglomérés...) est interdite s'ils ne sont pas enduits, peints ou recouvert d'un parement.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec-les besoins de l'opération.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.