



PLU *Tuffalun*

4. REGLEMENT

Approbation du projet – 29/06/2021

*Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire, en date du
29/06/2021*

SOMMAIRE



Chapitre 1 : Dispositions générales..... 4



Chapitre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines 31



Chapitre 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser 54



Chapitre 4 : dispositions applicables aux zones agricoles 74



Chapitre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles 93



1

DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1 : Dispositions générales



ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN



Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Tuffalun.



ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS



Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.



En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

- L'article L.111-11 disposant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLUi.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier disposent que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.
- L'article R.111-26 du code de l'urbanisme qui dispose que « 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 ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour

l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

- L'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui dispose que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »



Peuvent **s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières** (ZAC, lotissement...).

S'ajoutent aux règles du PLU, toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 familles de zones distinctes :

- Zones Urbaines à vocation mixte ou spécialisée (U),
- Zones à Urbaniser (AU)
- Zones Agricoles (A)
- Zones Naturelles (N)

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques figurant dans le dossier de PLU. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : U ou N). Elles sont surtout précisées en sous-secteurs qui sont symbolisés par des lettres majuscules (ex : UY ou NP). Dans certains cas, ces sous-secteurs peuvent encore être divisés et sont indicés par un dernier chiffre ou lettre minuscule (ex : AZ1, ...).

Définition des 4 grandes zones :

Les zones Urbaines (U) : les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (UA, UB) et en zones urbaines spécialisées (UY, etc.).

La codification de l'ensemble de ces zones U délimitées au plan fait l'objet du chapitre 2 du présent règlement.

Les zones à Urbaniser (AU) : les secteurs classés en zone à urbaniser sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement

sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement (se reporter à la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).



Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation (une révision sera nécessaire dès lors que la zone 2AU aura été délimitée depuis plus de neuf ans et que son aménagement n'aura pas répondu aux conditions définies par le Code de l'Urbanisme).

La codification de l'ensemble de ces zones AU délimitées au plan fait l'objet du chapitre 3 du présent règlement.

Les zones Agricoles (A) : certaines zones du PLU, équipées ou non, sont classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqués par la présence de l'activité agricole.

Ces zones sont par principe inconstructibles. Les constructions autorisées sont :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les constructions et installations liées à la diversification des activités agricoles ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les changements de destination des bâtiments agricoles sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement.

Peuvent également être mis en place des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée** où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

La codification de l'ensemble de ces zones A délimitées au plan fait l'objet du chapitre 4 du présent règlement.

Les zones Naturelles (N) : peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

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

- c) soit de leur caractère d'espace naturel ;
- d) soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;
- e) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



Sont principalement autorisés en zone N, les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes (des habitations) et les extensions limitées de constructions existantes ainsi que les aménagements liés à la valorisation des milieux et de l'environnement au sens large. Les changements de destination des bâtiments agricoles pourront être autorisés selon les conditions spécifiées p. 11 du présent règlement.

Peuvent également être mis en place des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet du chapitre 5 du présent règlement.

ARTICLE 4 : INFORMATIONS DÉLIVRÉES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En complément du plan de zonage qui identifie les diverses zones du PLU, les documents graphiques du règlement délimitent :

1. Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de **défrichement** présentée au titre du Code Forestier (chapitre Ier du titre IV du livre III).

Dans tout EBC, sont soumis à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

En limite de bois classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment à destination d'habitation nouveau, un **recul minimal de 10 m** est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur le document graphique.

2. Les éléments du patrimoine naturel et écologique à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

2.1. Les haies bocagères

Il convient préférentiellement **d'éviter la destruction** de la haie ou d'y porter atteinte de manière irréversible.

- **CAS n°1** : Les travaux **d'entretien courant de la haie**, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, **ne sont pas soumis à déclaration préalable**.
- **CAS n°2** : Les travaux liés aux situations suivantes :
 - les haies pouvant porter atteinte à la **sécurité des personnes** (état sanitaire) ;
 - les haies pouvant porter atteinte à l'aménagement d'une **parcelle agricole** (fonctionnalité des accès), ne dépassant pas 10 m d'arrachage ;

doivent faire **l'objet d'une déclaration préalable**. En cas d'arrachage autorisé, **aucune mesure de compensation ne sera demandée**.

- **CAS n°3** : Les autres travaux ayant pour effet de **détruire** ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable**. Cette dernière peut être refusée ou autorisée et assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible au paysage, à la fonctionnalité écologique et hydraulique de la haie ou des haies concernée(s).

Mesures de compensation en cas d'arrachage autorisé :

L'arrachage autorisé d'une haie entraîne l'obligation de replanter une haie dans les mêmes proportions que celle détruite et selon les mêmes essences (linéaire supérieur ou équivalent) et présentant les mêmes fonctionnalités que celle arrachée.

La localisation doit être étudiée en concertation avec la commune afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue et les secteurs de reconquête pour le maillage bocager identifiés sur le territoire communal.

Cas particulier de la localisation des mesures compensatoires :

- Dans le cas d'une réorganisation de parcelle, la replantation doit se faire à moins de 300 mètres du point le plus proche de la haie initiale.

2.2. Les boisements

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme **doivent être préservés**.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable**.

À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés **qu'à la condition de conserver 90% de leur surface par unité de boisement** (appréciation au cas par cas) assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.



Pour les espaces boisés situées en zones U et AU, les **constructions, installations, aménagements sont interdits à une distance minimale de 10 m** par rapport aux boisements repérés sur le document graphique. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

2.3. Les arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à l'arbre repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Pour les arbres situés en zones U et AU, **les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier**. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

2.4. Les jardins ou espaces paysagers à protéger

Les jardins ou espaces paysagers identifiés au règlement graphique ont vocation à être préservés de tout aménagement pouvant nuire à leur nature. Ces espaces sont des espaces de respiration ayant vocation à maintenir des coupures au sein des zones urbanisées. Seuls des aménagements ponctuels et de petite envergure (abris de jardin, terrasse...) peuvent être admis au sein de ces jardins et espaces paysagers.

3. Le petit patrimoine, les murs d'intérêt patrimonial et le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine bâti et du petit patrimoine à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques du règlement **doivent être préservés**.

Tous travaux ayant pour effet de **modifier un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage** et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent **faire l'objet d'une déclaration préalable**.

La modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures...

Les travaux ayant pour objet **de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de patrimoine** identifié au plan de zonage comme élément de paysage ou de patrimoine **doivent être précédés d'un permis de démolir**. Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :



- démolitions rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ;
- démolitions permettant de mettre en valeur les éléments bâtis restants.



Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. **Aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments disposant de façades en pierre naturelles** (tuffeau, pierre froide, ...) pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.



4. Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à **conserver ou à créer**.

Ces derniers ont une emprise **minimale de 3 mètres**.

Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

5. Les cônes de vues à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Ces éléments sont institués au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue ou espaces de covisibilité seront réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément paysager ou patrimonial visé. Ils pourront également permettre sa mise en valeur.

La hauteur, le gabarit, l'implantation et les teintes des constructions, installations et aménagements devront être réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'élément paysager visé.

6. Pré-localisation des zones humides

Il est rappelé que la pré-localisation des zones humides figurant aux documents graphiques du PLU, à titre d'information, ne présage pas de l'absence ou de la présence de zones humides, il s'agit d'un **porter à connaissance, pas d'un inventaire réglementaire**. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels.

7. Les marges de recul des cours d'eau définies au titre de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme

En zone agricole et naturelle, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 15 mètres, à partir des berges des cours d'eau figurant sur les cartes évolutives dédiées de la Police de l'Eau (DDT49 : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/325/SM_cours_d_eau_EXT_2017.map)

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle ;
- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydraulique, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- aux reconstructions après sinistre, hormis les sinistres causés par inondation, le recul devant être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

8. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dans les conditions définies par le règlement de la zone A et N.

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la **Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)** et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la **commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)**.

9. Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du PLU délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination. De même, ils désignent les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

10. *Les marges de recul des principaux axes*

Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes », priment sur les dispositions réglementaires de l'article 3 de la zone concernée.

Les précisions relatives à ces reculs sur voies sont à retrouver à l'article 5 : voirie accès et stationnement des présentes dispositions générales.



11. *Secteur concerné par un périmètre de protection de captage*

Les secteurs concernés par des périmètres de protection de captage d'eaux sont matérialisés aux documents graphiques du PLUi. Au sein de ces périmètres les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant ces périmètres s'appliquent en sus des règles du PLUi. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

12. *Les zones de présomption de prescription archéologique*

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

DRAC des pays de la Loire - 1, rue Stanislas Baudry - 44035 -Nantes cedex 1 - tél 02 40 14 23 00). « Site internet de la DRAC des pays de la Loire ».

13. *Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme*

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

14. Secteurs soumis à des risques naturels et technologiques (confère Annexes du PLU pour obtenir l'ensemble des informations)



Risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles : certaines parties du territoire sont concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles. Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures, etc.). Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter le site du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques & Minières) ou de se rapprocher des services de l'agglomération pour obtenir davantage de renseignements.

Les dispositions réglementaires, issues de la loi ELAN (article 68) et applicables à partir du 1er janvier 2020 relatives au risque retrait-gonflement des argiles doivent être prises en compte. Et cela, même si les mesures susvisées ne sont, à ce jour, pas applicables, dans l'attente de la publication d'un arrêté.

Risque cavité : certaines parties du territoire sont concernées par un risque cavité. Ce risque peut engendrer des mouvements de terrains et fragiliser la structure des constructions. Des études approfondies, avec qualification d'aléas sont regroupées dans l'atlas des cavités souterraines dans le département de Maine-et-Loire. Cet inventaire n'étant toutefois pas exhaustif, il est nécessaire de se rapprocher des services de l'Agglomération pour des informations complémentaires.

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

Dans les espaces spécifiquement couverts par la trame correspondant au risque mouvement de terrain identifié par l'atlas des cavités souterraines du Saumurois, il est recommandé, avant d'engager tout aménagement ou tous travaux, qu'une expertise relative à la sécurité soit réalisée : identification des risques éventuels, définition des moyens à mettre en œuvre pour garantir la stabilité de l'aménagement ou des travaux et la sécurité.

Risque de feux de forêts : la commune de Louerre, a été classées à une sensibilité moyenne à l'incendie.

Il convient donc d'éviter toute urbanisation dans et à proximité des zones boisées concernées par la mise en place d'un zonage Naturel.

ARTICLE 5 : VOIRIE, ACCÈS ET STATIONNEMENT

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Un accès pourra être refusé si celui-ci ne présente pas les conditions suffisantes en matière de visibilité et sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

1.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse et devant desservir plusieurs constructions devront comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- Les déplacements doux (piétons et/ou cyclistes) ;
- L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

2. Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies

2.1. Restriction d'accès sur les voies départementales

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

2.2. Reculs en bordure des voies départementales en application du Règlement de la voirie Départemental et de l'article L151-18 du code de l'urbanisme

En dehors des agglomérations (c'est à dire la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du code de la route), les marges de recul sont les suivantes :

Zone	Réseau 2x2	Réseau structurant	Autres voies
Zone U	15 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement
Zone AU	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone N	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone A	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement

Ces restrictions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes.

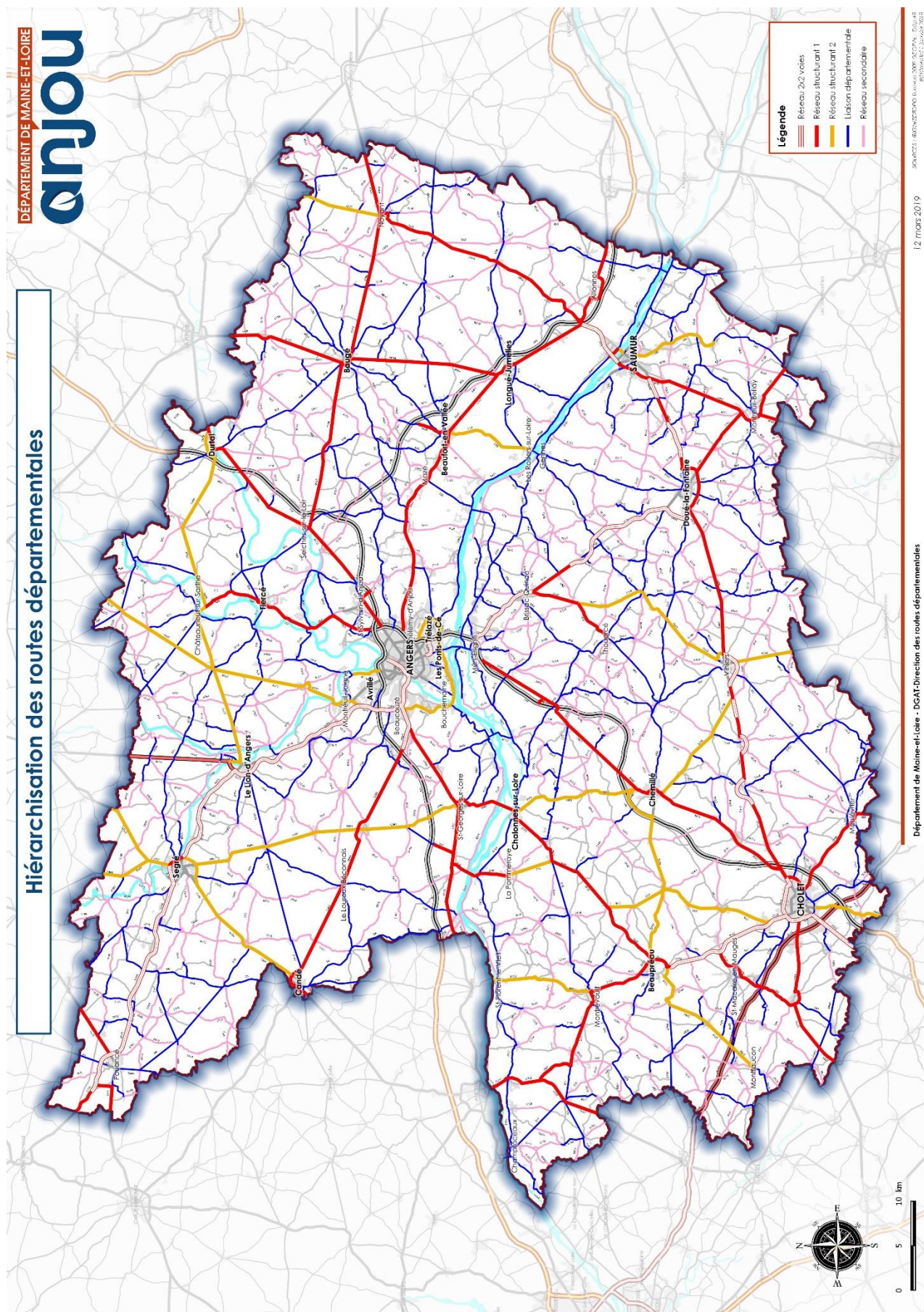
La carte ci-après précise la caractérisation du réseau routier sur le département.

Pour plus d'information, le présent règlement renvoie aux dispositions du Règlement de Voirie Départemental.



Hiéarchisation des routes départementales

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
anjou



3. Stationnement

3.1. Stationnement des véhicules

Pour rappel les dispositions de l'article L111-19 du code de l'urbanisme s'applique lors de la réalisation d'aires de stationnement.

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

La réalisation d'aires de stationnement conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol est prescrite.

En zone UA, une place de stationnement hors voirie sera exigée pour toutes nouvelles constructions de logement.

En dehors de la zone UA, les aires de stationnement à prévoir, hors voirie et hors garage, en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	2 places / logement, 0,5 place en plus / logement sur les espaces communs dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 5 lots.
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Autres activités des secteurs secondaire ou	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment :



tertiaire	Entrepôt	- les besoins des salariés et des visiteurs ; - la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; - les possibilités de mutualisation de stationnements.
	Bureau	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée.

La mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain localisé dans son environnement immédiat,

- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

3.2. Stationnement des vélos

Pour toutes nouvelles constructions de plus de 250 m² de surface de plancher (constructions existante et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 250 m ²)	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements
Bureaux (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 250 m ²)	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Industrie (uniquement pour les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 500 m ²)	Superficie minimale de 1,50 m ² par tranche de 125 m ²

Pour les autres destinations, le stationnement vélo n'est réglementé.

Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés par un système d'attache, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public.



ARTICLE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION



Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Une dérogation pourra exceptionnellement être accordée dans l'hypothèse où la construction autorisée ou existante et régulièrement autorisée, n'est pas desservie par un réseau public de distribution d'eau potable et qu'une impossibilité technique empêche la collectivité de raccorder le terrain concerné.

Le recours à une alimentation potable est réservé à un usage unifamilial. Dans tous les autres cas de figure, notamment hébergements touristiques, alimentation par un puit ou forage privé doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

La réutilisation de l'eau de pluie est interdite dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soin ou locaux assimilés. L'usage interne à l'habitation n'est pas autorisé lorsque le ruissèlement a eu lieu sur des toitures en plomb ou en amiante ciment pour des raisons de santé publique.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.



Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif aux frais du propriétaire lors de la mise en service d'un futur réseau d'assainissement collectif si celui-ci est programmé/réalisé.



Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.



Les évacuations d'eaux pluviales et eaux usées doivent se faire sur deux réseaux séparés afin d'éviter les surcharges.



2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux
- permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à l'unité foncière ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme. Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter peuvent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurantes ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

3. Réseaux divers

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



ARTICLE 8 : DEFINITIONS

4. Lexique



A

Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie (Voir schéma de définition des hauteurs).

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Alignement : A défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont délivrés aux riverains des voies publiques à la limite de fait : celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière (circulaire relative à l'emprise des voies communales).

B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination d'une construction : Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. Il existe au titre du code de l'urbanisme cinq destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme).

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës et faisant obstacle au passage.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

E

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.

Energies renouvelables : Les énergies renouvelables (ou EnR) désignent un ensemble de moyens de produire de l'énergie à partir de sources ou de ressources théoriquement illimitées, disponibles sans limite de temps ou reconstituables plus rapidement qu'elles ne sont consommées.



Extension : L'extension consiste à un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



F

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

G

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

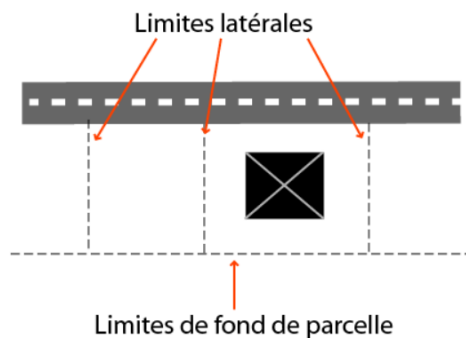
La Hauteur maximale est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le sommet du plan vertical ou l'acrotère de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la côte du terrain naturel de la construction (hors exhaussement et affouillement).

L

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limite latérale : Une limite séparative latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limite de fond de parcelle : Une limite séparative de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.



Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

M

Marge de recul : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Toutefois, les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

R

Retrait : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ruine : La ruine est un bâtiment dégradé ; pour être considéré comme une ruine le bâti doit comporter des fondations, au moins 1/5 de ses murs et la moitié de sa toiture doivent être toujours existants. N'est pas considéré comme ruine un bâtiment toujours existant et présentant une structure bâtie (fondations, murs porteurs, ossature de toiture ...) fonctionnelle.

S

STECAL : Les STECAL sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme).

T

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

Toiture terrasse : toiture accessible, dont la pente est inférieure à 5%.

Toit plat : toiture non accessible, dont la pente est inférieure à 5%.

U



Unité foncière : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire



V

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.



L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



Volume principal : Le volume principal d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui peut, sans que cela soit systématique, présenter la façade la plus haute.

Volume secondaire : Le volume secondaire caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles de la construction principale.

1. Description des destinations et sous destinations

Il existe 5 destinations et 20 sous destinations. Ces destinations et sous-destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones).

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « HABITATION » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-

destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.



LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale ou à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou

industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.



- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE 9 : STRUCTURE DU REGLEMENT

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



I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités



ARTICLE 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS



ARTICLE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE



II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



ARTICLE 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 6 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 7 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ARTICLE 8 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

III : Équipements et Réseaux

ARTICLE 9 – VOIRIE, ACCES ET STATIONNEMENT

ARTICLE 10 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX



2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines



« Art R151-18 du code de l'urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines désignent **les espaces qui sont déjà** urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (UA, UB) et en zones urbaines spécialisées (UY).

En cas d'absence de réseau collectif, un assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve que les extensions du réseau public ne soient pas envisagées sur les parcelles en question.

Extrait du rapport de présentation

Zones urbaines mixtes

Zone	Correspondance	Description
UA	Zone urbaine centrale	La zone UA correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement. Cette zone autorise seulement l'implantation de commerce de moins de 300m ² .
UB	Zone urbaine périphérique	La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire.
UH	Zone urbaine liée aux villages et hameaux	La zone UH est destinée aux zones habitées en campagne.

Zone urbaine spécifique

Zone	Correspondance	Description
UY	Zone urbaine à vocation d'activités économiques	La zone UY est dédiée aux activités artisanales et industrielles.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

I. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités



ARTICLE U – 1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions, autorisées ou non par le présent règlement et régulièrement édifiées, est également admise dans une limite de 10 années.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

De plus, sont autorisés sous conditions, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone, sous réserve que cela n'aggrave pas l'exposition à des risques connus dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.



Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
--	----------	--------------------------	----------	--	-----------

Zones Urbaines (U) :	UA	UB	UH	UY
HABITATION				
Logement	V	V	V	X
Hébergement	V	V	V	X

	UA	UB	UH	UY
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	V	V	X	X
Restauration	V	V	X	V
Commerce de gros	X	X	X	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	X	X
Cinéma	V	V	X	X

	UA	UB	UH	UY
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	V	X	X
Équipements sportifs	V	V	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	X	X



	UA	UB	UH	UY
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	V*	V*	X	V
	Condition : En zones UA et UB : - La création, l'extension et la modification des constructions à destination d'industrie sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat. En zone UY : - Les showrooms liés à une activité de production sont également autorisés.			
Entrepôts	X	X	X	V
Bureau	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	X	V

	UA	UB	UH	UY
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X

ARTICLE U – 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



ARTICLE U – 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

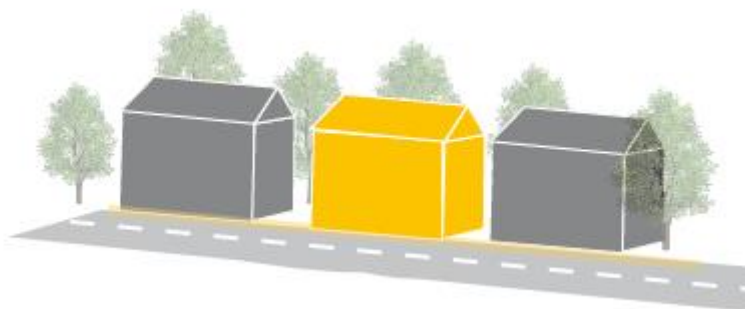
Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

En zone UA :

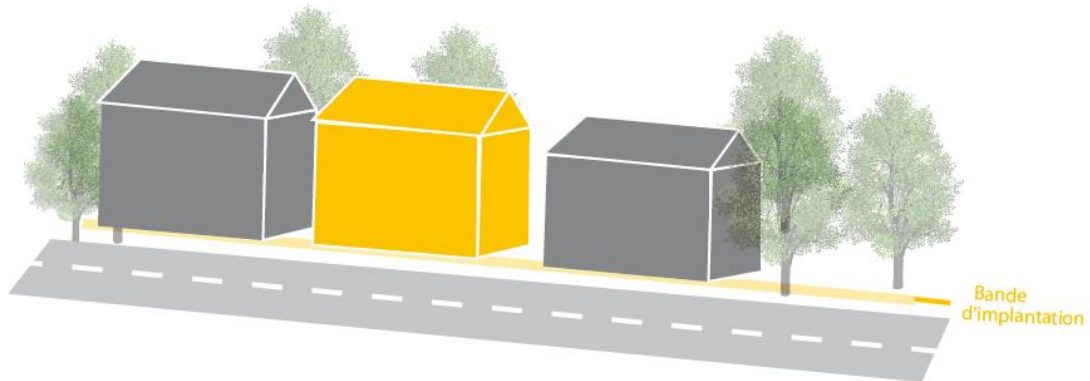
Les constructions principales nouvelles (hors annexes) doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

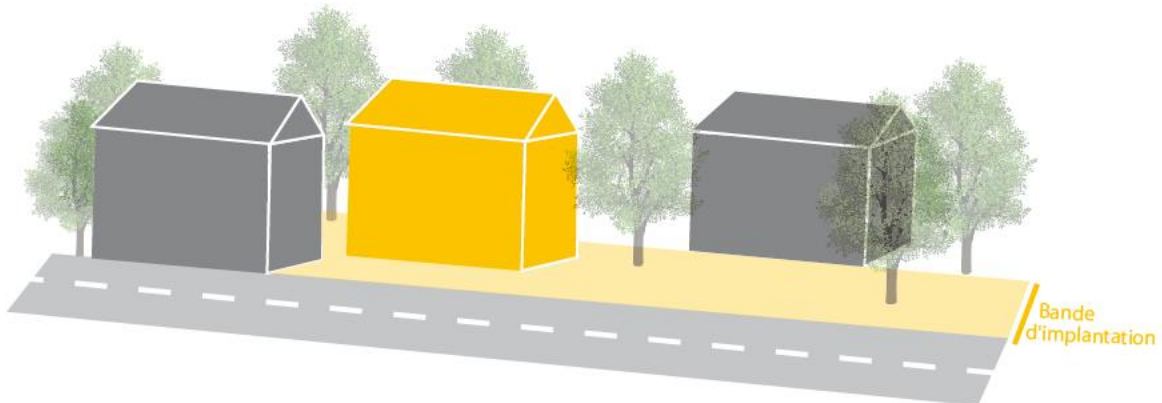


- Soit dans le prolongement des alignements des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contiguës et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement :
 - Dans le cas d'un alignement régulier, sur le même alignement que les constructions voisines,
 - Dans le cas d'un alignement irrégulier, entre les lignes d'implantation des constructions voisines.

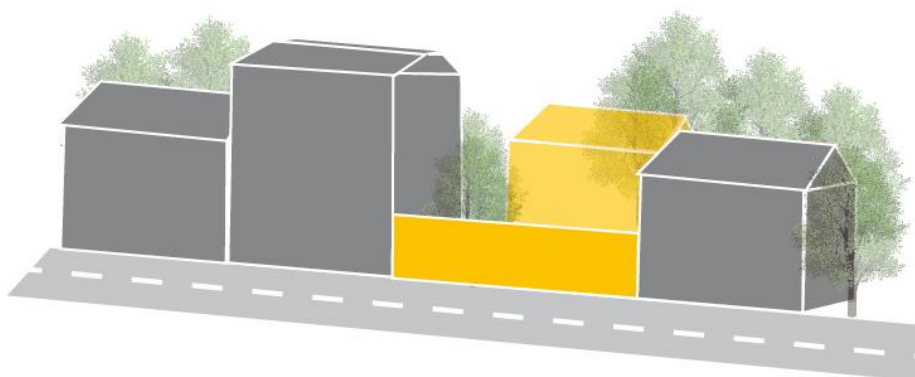
Cas d'un alignement régulier :



Cas d'un alignement irrégulier :



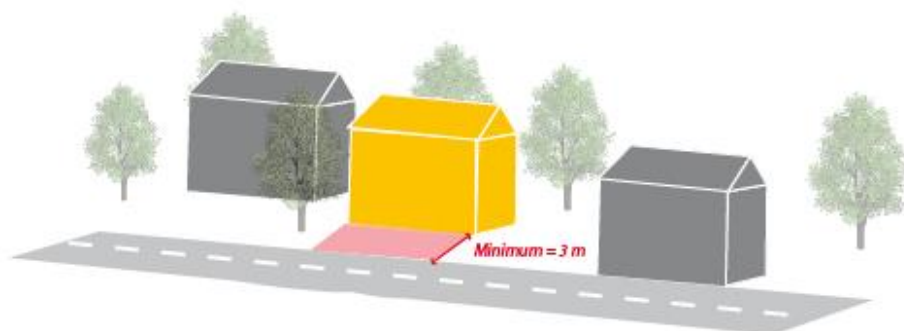
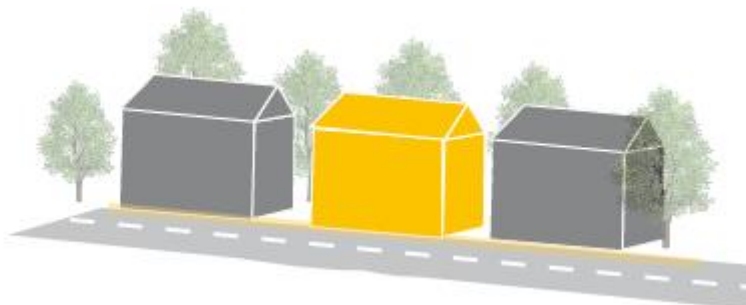
- Soit en retrait ou partiellement à l'alignement si la continuité visuelle du bâti est assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise par :
 - des éléments de type mur, porche et/ou portail d'une hauteur comprise entre 1.8 mètres et 2 mètres,
 - une annexe et/ou une extension.



En zones UB et UH :

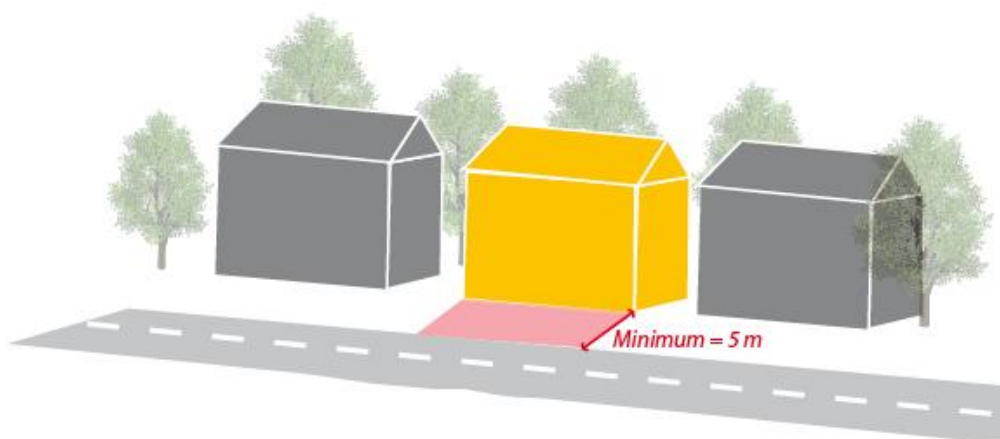
Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent s'implanter

- Soit à l'**alignement** des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.
- Soit avec un **retrait minimal de 3 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



En zone UY :

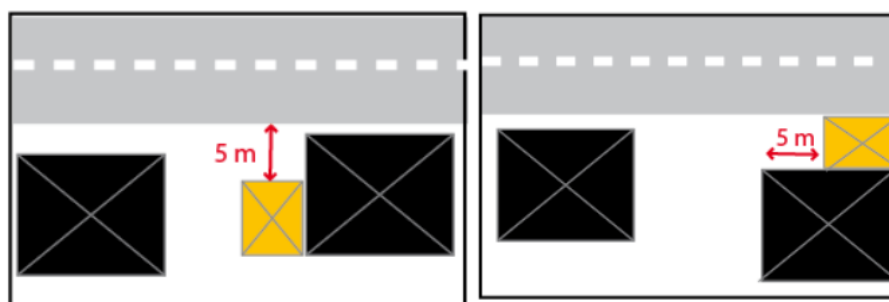
Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec **un retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



Dispositions particulières liées aux garages (en dehors de la zone UA)

Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages liées à une habitation individuelle :

- les garages devront présenter un espace libre de 5 mètres devant la porte d'accès de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



Ces dispositions s'appliquent pour les garages comportant au maximum deux places de stationnement.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, sans aggraver le non-respect des dispositions générales ou dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises.
- à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.

Des dispositions particulières sont admises et encouragées en ce qui concerne les implantations :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public.



ARTICLE U - 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



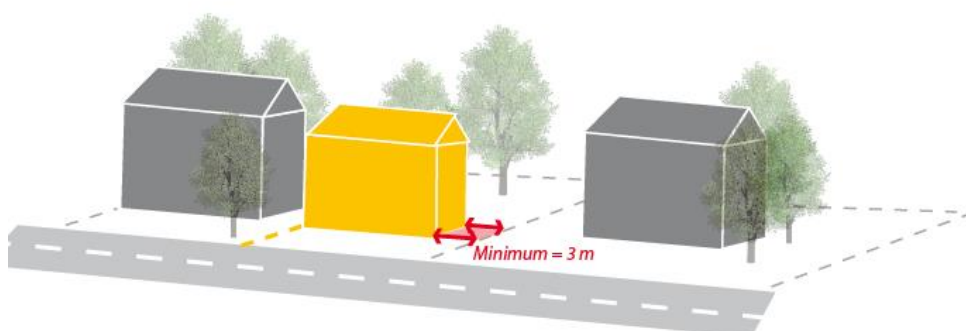
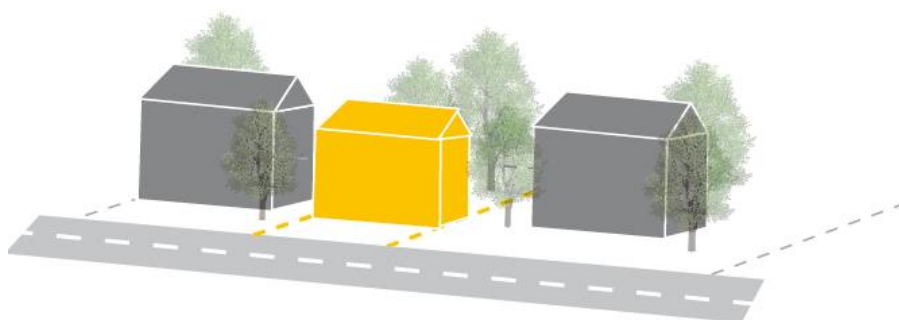
Dispositions générales

Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

En zone UA :

Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées soit :

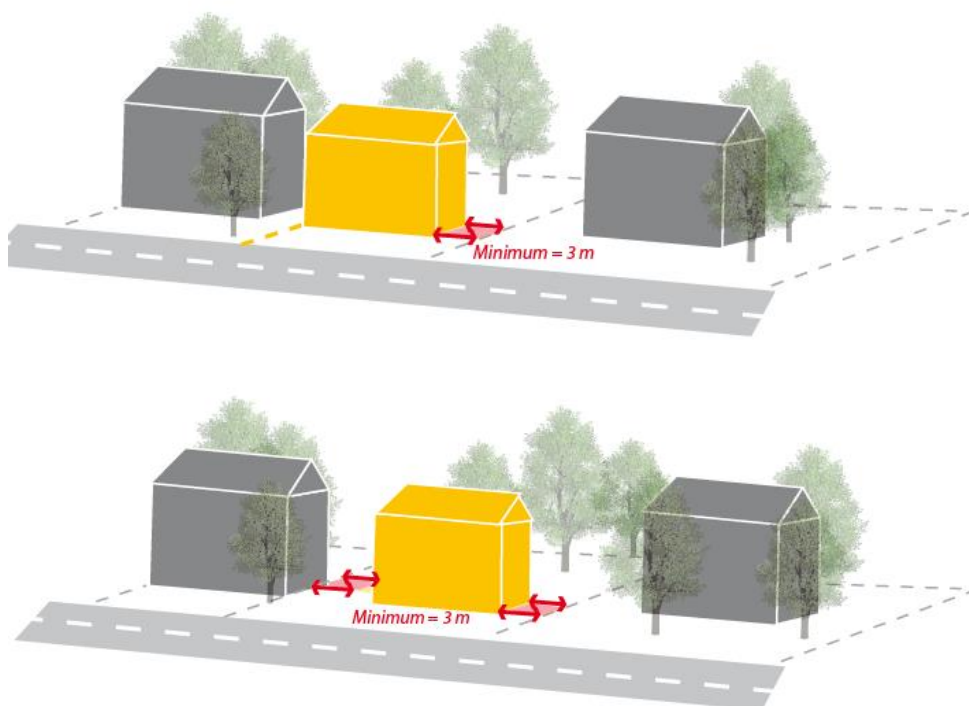
- sur les deux limites séparatives latérales ;
- sur une limite séparative latérale. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite latérale doit être d'au moins 3 mètres.



En zones UB et UH :

Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées soit :

- sur une limite séparative latérale. Dans ce cas le retrait par rapport à l'autre limite latérale doit être d'au moins 3 mètres.
- à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.



En zone UY :

Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées soit :

- à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 5 mètres.
- sur les limites séparatives si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et qu'il ne s'agit pas de limites avec les zones UA, UB et 1AUH.

Dispositions particulières

Les nouvelles constructions d'annexes non accolées à la construction principale de moins de 12 m², doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de

l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :



- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, sans aggraver le non-respect des dispositions générales ou dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises.

Des dispositions particulières sont admises et encouragées en ce qui concerne les implantations :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U – 5 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

ARTICLE U – 6 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le faitage ou le sommet de l'acrotère (dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique) jusqu'au sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur d'une construction nouvelle doit être définie de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant.

En zone UA :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres sans pouvoir excéder 2 étages sur rez-de-chaussée et des combles ou attiques aménageables.

Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble de constructions existantes, dépassant la hauteur des constructions existantes, l'alignement à la hauteur des constructions est autorisé.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 5 mètres.



En zone UB et UH :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **9 mètres**. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (rez-de-chaussée et un étage plus comble ou attique aménageable, ou rez-de-chaussée et 2 étages).



Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble de constructions existantes, dépassant la hauteur des constructions existantes, l'alignement à la hauteur des constructions est autorisé.



Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 5 mètres.

En zone UY :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour des constructions présentant des impératifs techniques comme les silos.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE U – 7 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS



1. Généralités



Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.



Les annexes de plus de 12m² et les extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

L'aspect tôle ondulée est interdit pour l'ensemble des constructions.

Encourager, en prenant en compte une intégration paysagère harmonieuse depuis le domaine public et en assurant leur compatibilité avec la préservation et la pérennité du bâti ancien :

- l'utilisation de matériaux renouvelables et biosourcés,
- les installations limitant les effets de chaleur en période caniculaire,
- les matériaux permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- les installations de production d'énergie renouvelable.

Le matériel technique lié aux dispositifs des énergies renouvelables doit être non perceptible depuis l'espace public (panneaux solaire, coffre de climatisation, etc).

En zone UA :

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, en particulier, le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte bâti.

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant (aspect, couleurs) ; elles devront également respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente de toitures, alignement des façades).

Dans le cas de constructions traditionnelles, les éléments de modénature (chaînage, bandeaux, corniches, ...) devront être préservés.

2. Façades

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



Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit traditionnel ou parement (bardage, habillage en pierre), qui respectera la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier de Maine-et-Loire.



L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour toutes les constructions disposant de façades en pierre naturelle (tuffeau, pierre froide, ...).



Afin d'éviter l'absorption de chaleur induite par les couleurs sombres, l'utilisation de matériaux de revêtement de couleur foncée de manière généralisée en façade d'une construction est interdite sauf si elle est justifiée par la recherche de l'insertion de la construction dans son milieu environnant ou par des raisons techniques ou esthétiques ou spécifiquement liée à l'utilisation de l'image d'une marque.



La mise en œuvre de bardage est également autorisée si elle respecte la teinte des bardages proposés par le nuancier de Maine-et-Loire.

Toute intervention sur les façades doit :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles des façades (porches, halls d'entrée, etc.) en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, l'ordonnancement et la matérialité des baies, les devantures, les couvertures, etc.

Les bardages métalliques sont interdits en façades de toutes constructions principales à destination d'habitation, ainsi que pour leurs annexes.

Les annexes à la construction principale peu importe leur surface devront respecter l'ensemble des dispositions sur les façades.

En zone UA :

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.

Les pignons doivent être traités dans les mêmes matériaux que les façades principales.

3. Toitures

Les dispositions sur les pentes de toitures et l'aspect des couvertures ne sont pas applicables aux annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol et les installations de serre non liée à l'activité agricole.



Dans le cadre de l'extension d'une construction existante, les dispositions sur les pentes de toiture et l'aspect des couvertures pourront être différentes si et seulement si l'intérêt architectural du projet le justifie et la visibilité depuis l'espace public de l'extension envisagée est réduite.



Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions sur les couvertures des toitures pourront faire l'objet d'une restauration/reconstruction à l'identique et d'extension reprenant les caractéristiques de toitures et de couverture existante.



En zone UA :



Les toitures terrasses et les toits plats sont admis uniquement :

- pour les constructions dont la destination correspond à un équipement d'intérêt collectif et services publics.
- pour les volumes secondaires, de taille réduite, des autres constructions si et seulement si le projet architectural le justifie et si leur perception depuis l'espace public est minimisée.

Les toitures des constructions seront à deux pentes, tout en restant comprises entre 30° et 55°, sauf pour les cas où les toitures terrasses ou les toits plats sont autorisés, en privilégiant leur végétalisation.

Les couvertures des constructions devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.

Les couvertures d'aspect bac acier sont interdites si elles sont visibles depuis l'espace public.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées, sous réserve qu'elles présentent un ou deux versants de couverture.

En zones UB et UH :

Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés, sous réserve de leur intégration dans le contexte urbain avoisinant.

Les toitures des constructions principales seront à deux pentes, tout en restant comprises entre 30° et 55°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats en assurant une transition au niveau du traitement des volumes.

Les couvertures des constructions seront exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.

Les toitures métalliques et végétalisées sont également autorisées, dans ce cas une pente de toiture inférieure est autorisée.



En zone UY :



Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés.



Les toitures des constructions seront à deux pentes, tout en restant comprises entre 30° et 55°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.



Les couvertures des constructions devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.



Des couvertures différentes pourront être autorisées si et seulement si la qualité architecturale globale du projet le justifie, dans ce cadre des pentes de toiture inférieures pourront être autorisées, notamment pour des toitures d'aspect métallique.

4. Clôtures

4.1. Généralités sur les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Les clôtures, dont les portails (forme, matériaux, teinte), doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

Afin de marquer les limites de la zone A et N, les clôtures édifiées sur ces limites seront végétalisées.

En limite de zones naturelles et agricoles : les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux et le passage de la faune.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies mono-spécifiques et/ou constituées d'espèces invasives sont interdites. Les espèces non allergènes seront privilégiées

Une liste d'espèces végétales recommandées par le parc naturel régional Loire Anjou Touraine est disponible en annexe du présent règlement.

Les clôtures constituées de bâches et/ou de filets brise vent sont interdites.

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

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

Si le mur enduit ou mur en pierre est garant du principe de continuité visuelle lorsqu'une construction est implantée en retrait, la hauteur du mur devra être comprise en 1.8 mètre et 2 mètres.



Les murs en pierre existants, dépassant la hauteur définie dans le présent article, pourront être prolongés en conservant une hauteur identique.

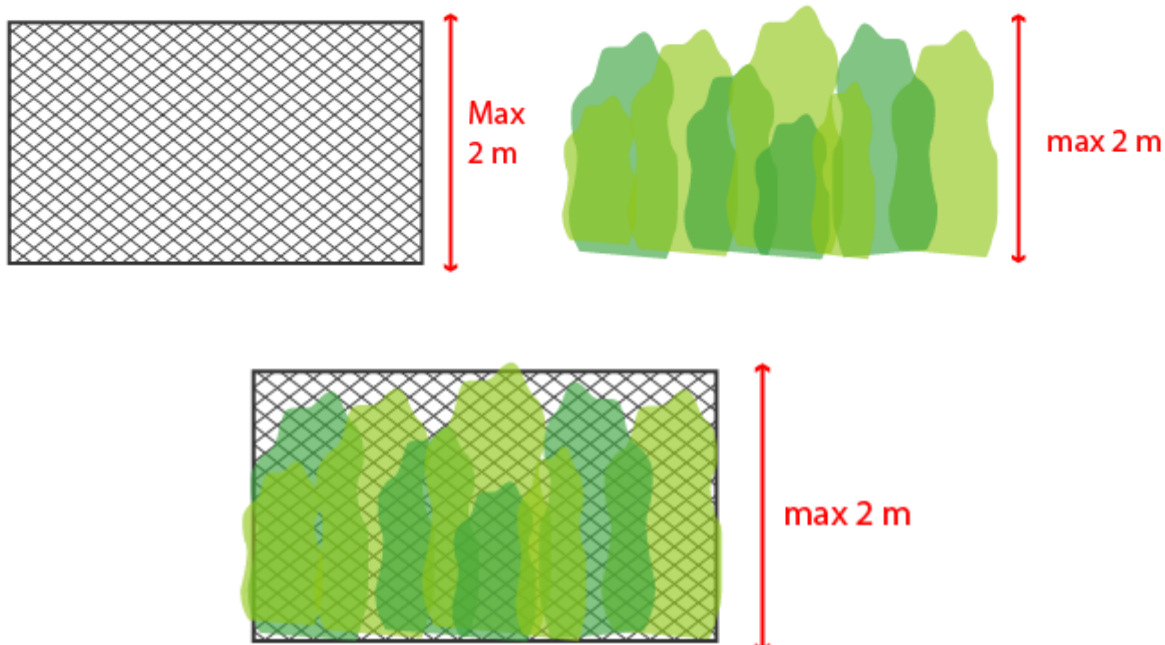


En zone UY :

Quelles soient localisées en limite de voies ou emprise publique, le long des marges de recul ou en limite séparative, les clôtures devront être constituées à minima :



- Soit d'un grillage sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- Soit les deux, d'une hauteur maximale de 2 mètres.



Un arbre de haute tige sera planté tous les 50 mètres de clôtures.

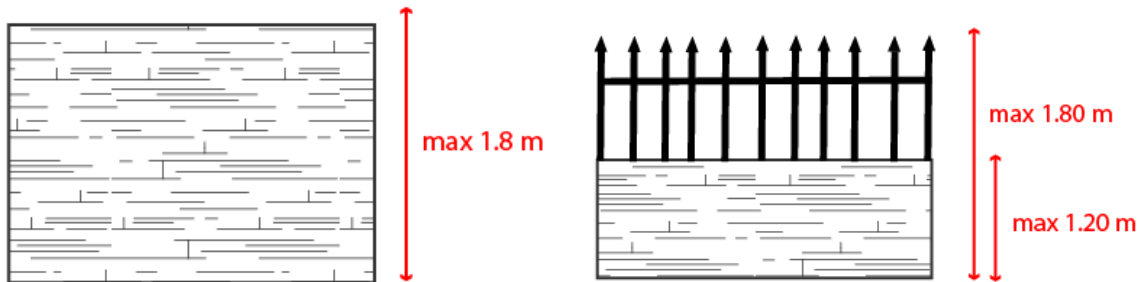
4.2. Les clôtures en limite de voie ou emprise publique et le long des marges de recul

En zone UA :

A l'alignement des voies et emprises publiques et le long des marges de recul, les clôtures devront être constituées à minima :

- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1.8 mètre ;

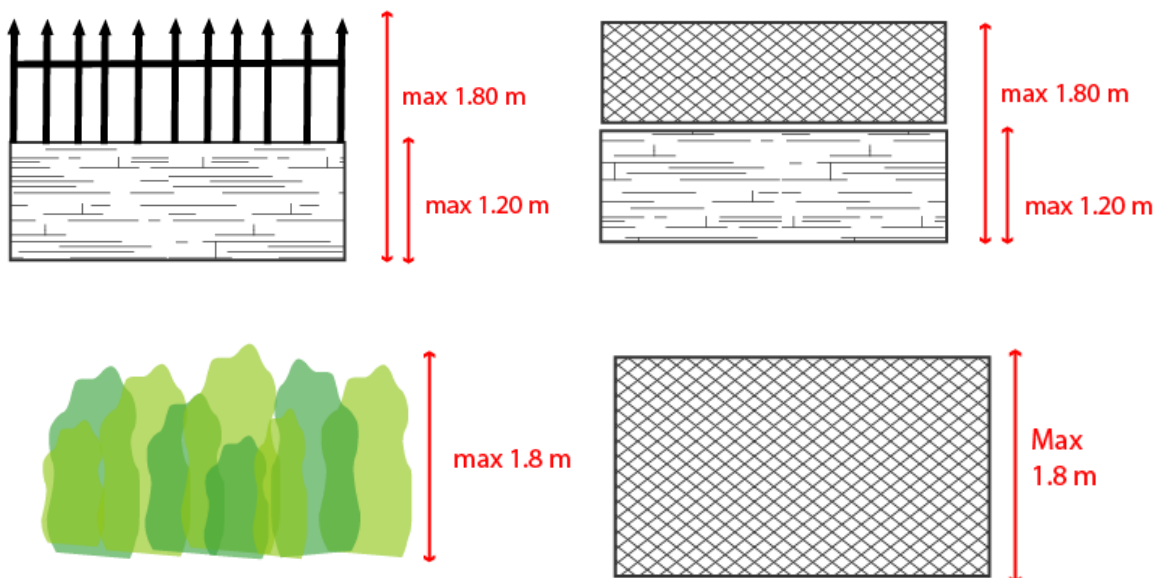
- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1.2 mètre surmonté d'une grille, l'ensemble ne dépassant pas 1.8 mètre.

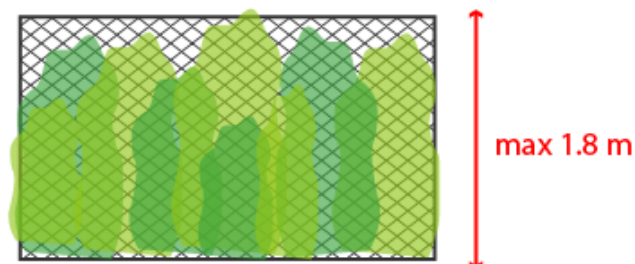


En zones UB et UH :

A l'alignement des voies et emprises publiques et le long des marges de recul, les clôtures devront être constituées à minima :

- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1.2 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, grillage, ...), l'ensemble ne dépassant pas 1.8 mètre maximum.
- Soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.8 mètre.
- Soit d'un grillage vert à mailles carrées ou en losanges d'une hauteur maximale de 1.8 mètre.
- Soit d'un grillage vert à mailles carrées ou en losanges doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.8 mètre.



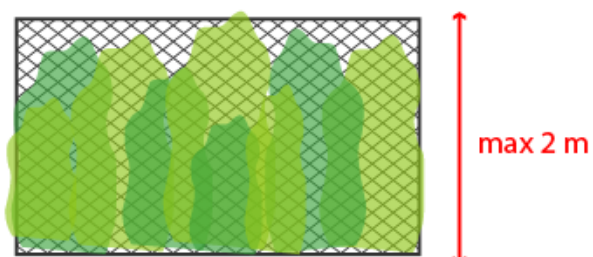
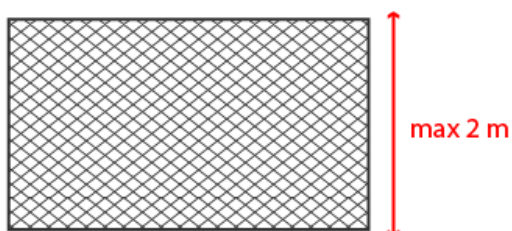
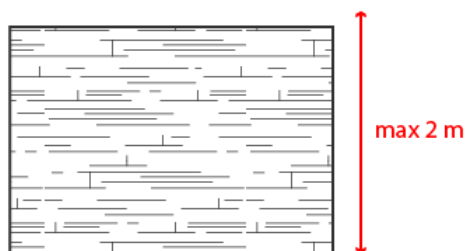


4.3. Les clôtures en limites séparatives

En zone UA :

En limites séparatives, les clôtures devront être constituées à minima :

- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d'un grillage vert à mailles carrées ou en losanges d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d'un grillage vert à mailles carrées ou en losanges doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres.



En zones UB et UH :

En limites séparatives, les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE U – 8 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

5. *Espaces libres*



Dispositions générales

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales, de réduire les pics thermiques et renforcer la biodiversité. Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

En zone UA et UY :

Les surfaces d'espaces libres à l'échelle des parcelles seront d'un minimum de 10% dont 30% de pleine terre.

En zone UB et UH :

Les surfaces d'espaces libres à l'échelle des parcelles seront d'un minimum de 50% dont 50% de pleine terre.

Dispositions particulières

Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment en cas :

- de réhabilitation dans les surfaces préexistantes, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant ;
- de réalisation d'annexes ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU sur une parcelle ne respectant pas les dispositions sur les espaces libres, dans une limite de 30 m² d'annexes supplémentaires et 50 m² d'extensions supplémentaires à la date d'approbation du PLU.

6. *Plantations*

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m² de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

Les aires de jeux de quartiers et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire.



En zones UA, UB et UH :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 100m² d'espace libre. Les arbres plantés seront d'essence locale, sinon ornementale, non invasive et de préférence non allergène.



En zone UY :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 250m² d'espace libre. Les arbres plantés seront d'essence locale, sinon ornementale, non invasive et de préférence non allergène.



III. Équipements et Réseaux

ARTICLE U – 9 : VOIRIE, ACCES ET STATIONNEMENT

Voir dispositions générales article 5

ARTICLE U – 10 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales article 6



3

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER**

Chapitre 3 : dispositions applicables aux zones à urbaniser



« Art R151-20 du code de l'urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.



Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.



Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

En application de l'article L.151-6 l'ensemble des zones 1AU sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation auxquelles le présent règlement renvoie, afin de compléter les dispositions réglementaires présentées ci-après.

Extrait du rapport de présentation

Zones à urbaniser mixtes



Zone	Correspondance	Description
1AUH	Zone à urbaniser à vocation habitat	La zone 1AUH correspond aux secteurs non urbanisés, destinés à accueillir de nouvelles opérations à vocation mixte à dominante résidentielle. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Zones à urbaniser spécifiques



Zone	Correspondance	Description
1AUY	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques	La zone 1AUY correspond aux secteurs non urbanisés et voués à accueillir des activités économiques. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Zones à urbaniser à long terme

Zone	Correspondance	Description
2AUH	Zone à urbaniser à long terme à vocation habitat	La zone 2AUH correspond aux secteurs non urbanisés voués à être aménagés sur le long terme à vocation mixte à dominante résidentielle Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLU.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

I. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités



ARTICLE AU – 1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions, autorisées ou non par le présent règlement et régulièrement édifiées, est également admise dans une limite de 10 années.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

De plus, sont autorisés sous conditions, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone, sous réserve que cela n'aggrave pas l'exposition à des risques connus dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.

En zone 2AUH :

Ne sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, que si elles respectent les conditions définies ci-après : Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur rationnel de la zone.

Occupations du sol interdites (nouvelles constructions)	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V*
--	----------	--------------------------	----------	--	-----------



Zones A Urbaniser (AU) :	1AUH	1AUU	2AUH
HABITATION			
Logement	V	X	X
Hébergement	V	X	X

	1AUH	1AUU	2AUH
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	V	X	X
Restauration	V	V	X
Commerce de gros	X	V	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	X	X
Cinéma	V	X	X

	1AUH	1AUU	2AUH
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	V	V	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	X	X
Équipements sportifs	V	X	X
Autres équipements recevant du public	V	X	X



	1AUH	1AUY	2AUH
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	V*	V	X
Condition : En zone 1AUH : La création, l'extension et la modification des constructions à destination d'industrie sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat. En zone 1AUY : Les showrooms liés à une activité de production sont également autorisés.			
Entrepôts	X	V	X
Bureau	V	V	X
Centre de congrès et d'exposition	V	V	X

	1AUH	1AUY	2AUH
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X

ARTICLE AU – 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations.

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



ARTICLE AU – 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

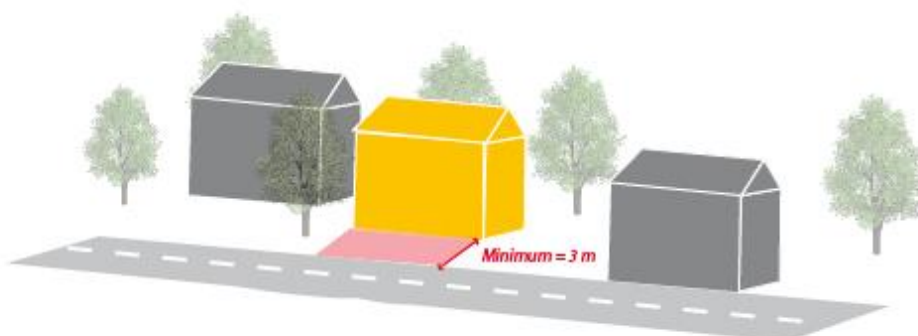
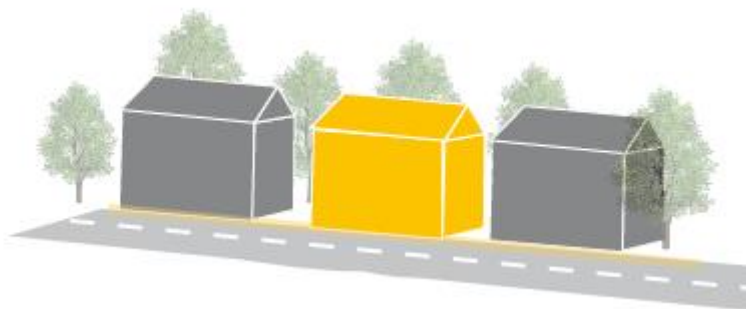
Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

En zone 1AUH :

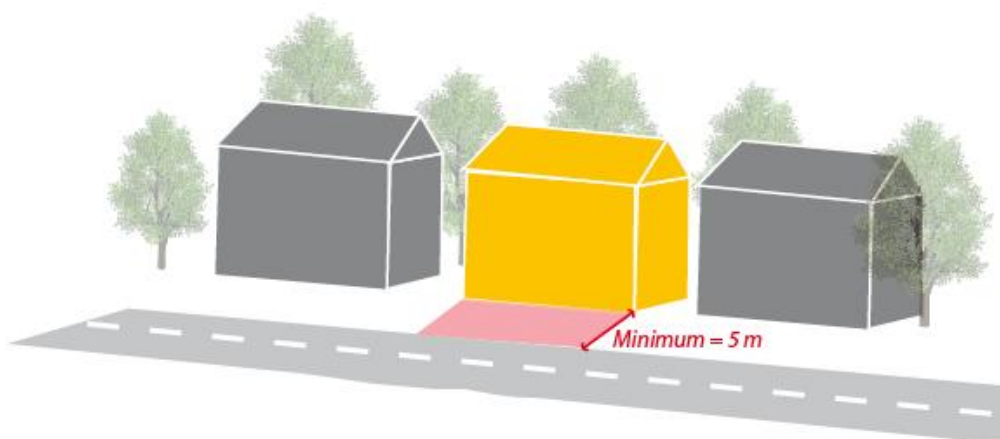
Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent s'implanter

- Soit à l'**alignement** des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.
- Soit avec un **retrait minimal de 3 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



En zones 1AUY :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec **un retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



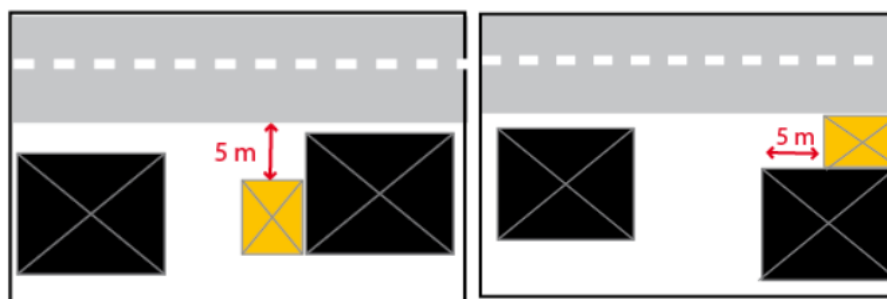
En zones 2AUH :

Non réglementé

Dispositions particulières liées aux garages

Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages liées à une habitation individuelle :

- les garages devront présenter un espace libre de 5 mètres devant la porte telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



Ces dispositions s'appliquent pour les garages comportant au maximum deux places de stationnement.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises.
- à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.

Des dispositions particulières sont admises et encouragées en ce qui concerne les implantations :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public.

ARTICLE AU - 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

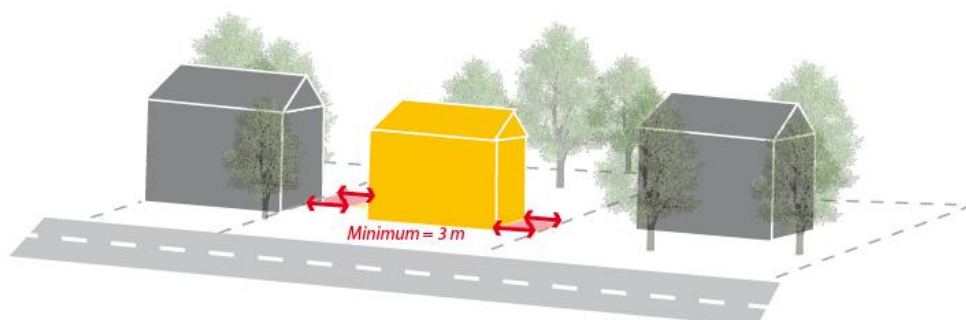
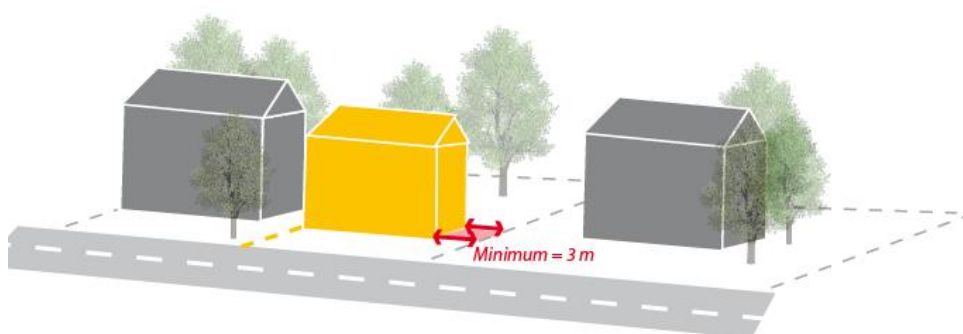
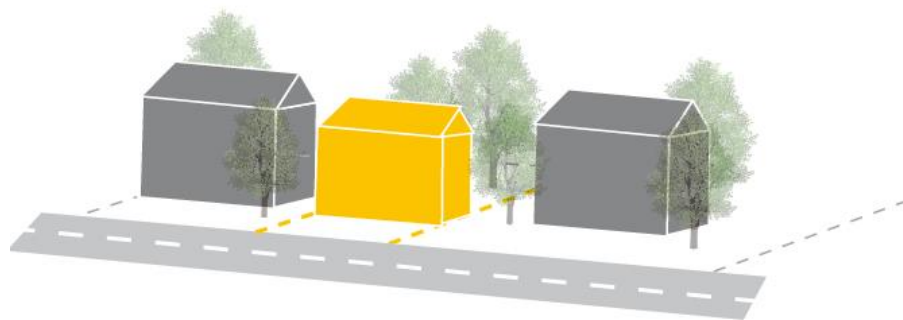
Dispositions générales

Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

En zone 1AUH :

Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives latérales ;
- sur une limite séparative latérale. Dans ce cas le retrait par rapport à l'autre limite latérale doit être d'au moins 3 mètres ;
- à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.



En zone 1AUY :

Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées soit :

- à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 5 mètres.
- sur les limites séparatives si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et qu'il ne s'agit pas de limites avec les zones UA, UB, 1AUH.

En zone 2AUH :

Non réglementé

Dispositions particulières

Les nouvelles constructions d'annexes non accolées à la construction principale de moins de 12 m², doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, sans aggraver le non-respect des dispositions générales ou dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises.

Des dispositions particulières sont admises et encouragées en ce qui concerne les implantations :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU – 5 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE AU – 6 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

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 existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur d'une construction nouvelle doit être définie de manière à permettre une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti existant.

En zone 1AUH :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **9 mètres**. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (rez-de-chaussée et un étage plus comble ou attique aménageable, ou rez-de-chaussée et 2 étages).

Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble de constructions existantes, dépassant la hauteur des constructions existantes, l'alignement à la hauteur des constructions est autorisé.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 5 mètres.

En zones 1AUY :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour des constructions présentant des impératifs techniques comme les silos.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

En zones 2AUH :

Non réglementé

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE AU – 7 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS



1. Généralités



Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.



Les annexes de plus de 12m² et les extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

L'aspect tôle ondulée est interdit pour l'ensemble des constructions.

Encourager, en prenant en compte une intégration paysagère harmonieuse depuis le domaine public et en assurant leur compatibilité avec la préservation et la pérennité du bâti ancien :

- l'utilisation de matériaux renouvelables et biosourcés,
- les installations limitant les effets de chaleur en période caniculaire,
- les matériaux permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- les installations de production d'énergie renouvelable.

Le matériel technique lié aux dispositifs des énergies renouvelables doit être non perceptible depuis l'espace public (panneaux solaire, coffre de climatisation, etc).

2. Façades

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

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit traditionnel ou parement (bardage, habillage en pierre), qui respectera la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier de Maine-et-Loire.

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour toutes les constructions disposant de façades en pierre naturelle (tuffeau, pierre froide, ...).

Afin d'éviter l'absorption de chaleur induite par les couleurs sombres, l'utilisation de matériaux de revêtement de couleur foncée de manière généralisée en façade d'une construction est interdite sauf si elle est justifiée par la recherche de l'insertion de la construction dans son milieu environnant ou par des raisons techniques ou esthétiques ou spécifiquement liée à l'utilisation de l'image d'une marque.



La mise en œuvre de bardage est également autorisée si elle respecte la teinte des bardages proposés par le nuancier de Maine-et-Loire.



Toute intervention sur les façades doit :



- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles des façades (porches, halls d'entrée, etc.) en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, l'ordonnancement et la matérialité des baies, les devantures, les couvertures, etc.



Les bardages métalliques sont interdits en façades de toutes constructions principales à destination d'habitation, ainsi que pour leurs annexes.

Les annexes à la construction principale peu importe leur surface devront respecter l'ensemble des dispositions sur les façades.

3. Toitures

Les dispositions sur les pentes de toitures et l'aspect des couvertures ne sont pas applicables aux annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol et les installations de serre non liée à l'activité agricole.

Dans le cadre de l'extension d'une construction existante, les dispositions sur les pentes de toiture et l'aspect des couvertures pourront être différentes si et seulement si l'intérêt architectural du projet le justifie et la visibilité depuis l'espace public de l'extension envisagée est réduite.

Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions sur les couvertures des toitures pourront faire l'objet d'une restauration/reconstruction à l'identique et d'extension reprenant les caractéristiques de toitures et de couverture existante.

En zones 1AUH et 2AUH :

Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés, sous réserve de leur intégration dans le contexte urbain avoisinant.

Les toitures des constructions principales seront à deux pentes, tout en restant comprises entre 30° et 55°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats en assurant une transition au niveau du traitement des volumes.

Les couvertures des constructions seront exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.

Les toitures métalliques et végétalisées sont également autorisées, dans ce cas une pente de toiture inférieure est autorisée.



En zone 1AUY :

Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés.

Les toitures des constructions seront à deux pentes, tout en restant comprises entre 30° et 55°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.



Les couvertures des constructions devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.



Des couvertures différentes pourront être autorisées si et seulement si la qualité architecturale globale du projet le justifie, dans ce cadre des pentes de toiture inférieures pourront être autorisées, notamment pour des toitures d'aspect métallique.

4. Clôtures

4.1. Généralités sur les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Les clôtures, dont les portails (forme, matériaux, teinte), doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

Afin de marquer les limites de la zone A et N, les clôtures édifiées sur ces limites seront végétalisées.

En limite de zones naturelles et agricoles : les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux et le passage de la faune.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies mono-spécifiques et/ou constituées d'espèces invasives sont interdites. Les espèces non allergènes seront privilégiées

Une liste d'espèces végétales recommandées par le parc naturel régional Loire Anjou Touraine est disponible en annexe du présent règlement.

Les clôtures constituées de bâches et/ou de filets brise vent sont interdites.

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

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

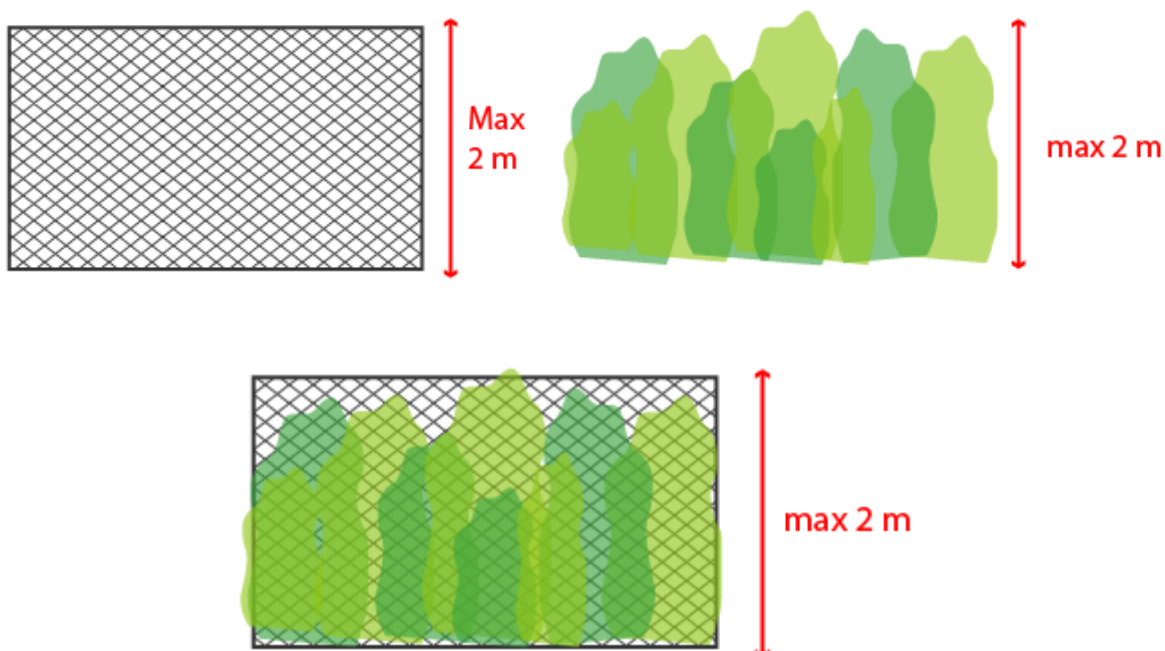
Les murs en pierre existants, dépassant la hauteur définie dans le présent article, pourront être prolongés en conservant une hauteur identique.



En zone 1AUY :

Quelles soient localisées en limite de voies ou emprise publique, le long des marges de recul ou en limite séparative, les clôtures devront être constituées à minima :

- Soit d'un grillage sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit les deux, d'une hauteur maximale de 2 mètres.



Un arbre de haute tige sera planté tous les 50 mètres de clôtures.

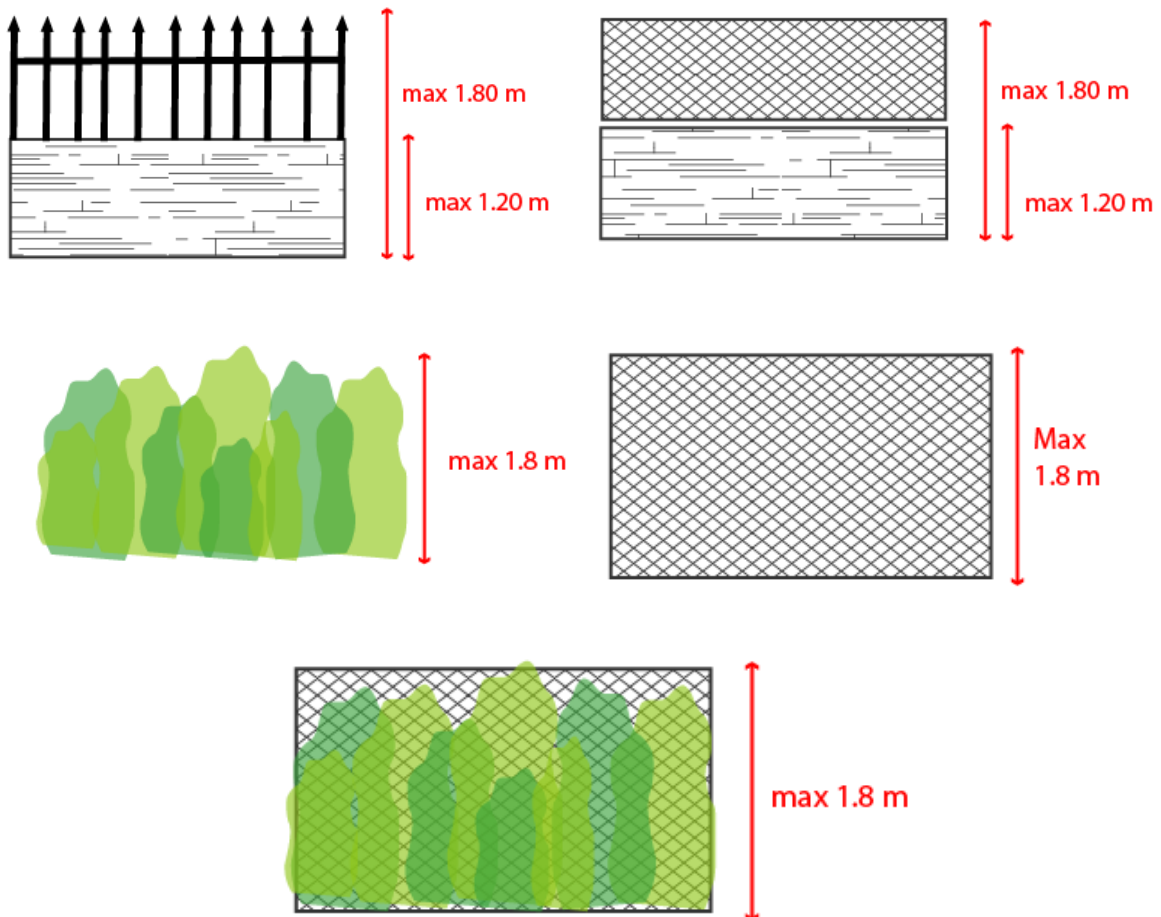
4.2. Les clôtures en limite de voie ou emprise publique et le long des marges de recul

En zone 1AUH et 2AUH :

A l'alignement des voies et emprises publiques et le long des marges de recul, les clôtures devront être constituées à minima :

- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1.2 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, grillage, ...), l'ensemble ne dépassant pas 1.8 mètre maximum.

- Soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.8 mètre.
- Soit d'un grillage vert à mailles carrées ou en losanges d'une hauteur maximale de 1.8 mètre.
- Soit d'un grillage vert à mailles carrées ou en losanges doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.8 mètre.



4.3. Les clôtures en limites séparatives

En zone 1AUH et 2AUH :

En limites séparatives, les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE AU – 8 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces libres



Dispositions générales

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales, de réduire les pics thermiques et renforcer la biodiversité. Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

En zone 1AUY :

Les surfaces d'espaces libres à l'échelle des parcelles seront d'un minimum de 10% dont 30% de pleine terre.

En zone 1AUH :

Les surfaces d'espaces libres à l'échelle des parcelles seront d'un minimum de 50% dont 50% de pleine terre.

En zone 2AUH :

Non réglementé

Dispositions particulières

Les cas suivants sont exemptés des obligations citées précédemment en cas :

- de réhabilitation dans les surfaces préexistantes, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante ;
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant ;
- de réalisation d'annexes ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU sur une parcelle ne respectant pas les dispositions sur les espaces libres, dans une limite de 30 m² d'annexes supplémentaires et 50 m² d'extension supplémentaires à la date d'approbation du PLU.

2. Plantations

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m² de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.



Les aires de jeux de quartiers et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.



Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.



L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire.



En zone 1AUH :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 100m² d'espace libre. Les arbres plantés seront d'essence locale, sinon ornementale, non invasive et de préférence non allergène.

En zone 1AUY :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 250m² d'espace libre. Les arbres plantés seront d'essence locale, sinon ornementale, non invasive et de préférence non allergène.

En zone 2AUH :

Non règlementé

III. Équipements et Réseaux



ARTICLE AU – 9 : VOIRIE, ACCES ET STATIONNEMENT



Voir dispositions générales article 5



ARTICLE AU – 10 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX



Voir dispositions générales article 6



4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

Chapitre 4 : dispositions applicables aux zones agricoles



Art R151-22 du code de l'urbanisme : Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Secteur	Correspondance	Description
A	Zone agricole	Cette zone est dédiée à l'exercice des activités agricoles et abrite ainsi principalement les sièges et sites d'exploitation agricole. Ce secteur comprend également les habitations isolées (habitations de tiers) ainsi que les groupements d'habitations isolées.
AZ1	Zone agricole avec une sensibilité patrimoniale	La zone AZ1 correspond aux espaces agricoles aux abords du bourg de Louerre, qui sont caractérisés par une plus grande sensibilité patrimoniale et paysagère.
AV	Zone agricole lié au secteur viticole protégé	La zone AV correspond aux espaces agricoles protégés pour le développement de culture viticoles.
AY	Zone agricole liée à des activités économiques implantées	Cette zone est dédiée aux activités économiques existantes et isolées en campagne du secteur secondaire qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

I. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités



ARTICLE A – 1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Occupation et utilisation du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées ci-après.

2. Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble des zones agricoles :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent **ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement**. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs** sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLU sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions, autorisées ou non par le présent règlement et régulièrement édifiées, est également admise dans une limite de 10 années.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation

et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).



Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.



Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.



Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.



Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.



En zone A :

Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités agricoles et pastorales ainsi que ceux liés au stockage et à l'entretien du matériel agricole.

Les serres nécessaires à l'activité agricole et leurs extensions sont autorisées sous réserve d'être implantées à une distance de 30 mètres des limites des zones UA, UB, UH, 1AUH et 2AUH.

L'édification de locaux de fonction nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité sous réserve que ces locaux soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation agricole.

La construction d'abris pour animaux, non liés à une activité agricole professionnelle, s'il s'agit d'une structure légère, démontable et ouverte sur au minimum 2 côtés, d'une hauteur maximale de 4 m, d'une emprise au sol maximale de 20 m² par unité foncière et distante de toute habitation d'au moins 50 mètres.

2.1. Les logements de fonction

Les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment agricole en habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- En cas de nouveaux bâtiments qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ;

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à raison d'une seule habitation par exploitation. Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires d'une exploitation d'élevage, deux logements seront autorisés par site d'activités, qui justifient une présence permanente.

2.2. La diversification des activités agricoles

Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole (commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, salle d'art et de spectacle, hébergement touristique y compris les chambres d'hôtes et les gîtes) à condition d'être liée à l'activité agricole ou d'en être une activité complémentaire et que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette.

Les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole, comme les unités de vente directe sous réserve que :

- Les produits commercialisés sont exclusivement liés à une exploitation agricole ;
- Le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 200 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée.

2.3. Les changements de destination

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination :

- ne s'effectue pas vers les sous destinations artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.4. Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition :

- que l'extension mesurée ne s'implante pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggrave un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances).
- que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.
- que l'emprise au sol de l'extension soit limitée à 30% ou 30m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol initiale de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

La création d'annexes est autorisée à condition :

- que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire,
- de se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière,
- que l'emprise au sol totale des annexes ne dépasse pas 40m² à la date d'approbation du PLU,
- que l'emprise au sol maximale des piscines ne dépasse pas 100m², abri compris.



En zone AZ1 :

La construction d'abris pour animaux, non liés à une activité agricole professionnelle, s'il s'agit d'une structure légère, démontable et ouverte sur au minimum 2 côtés, d'une hauteur maximale de 4 m, d'une emprise au sol maximale de 20 m² par unité foncière et distante de toute habitation d'au moins 50 mètres.

2.1. Les constructions et installations liées à l'activité agricole

Les serres nécessaires à l'activité agricole et leurs extensions sous réserve de ne pas excéder 5 m de hauteur, d'apporter les justifications techniques nécessitant la hauteur demandée, d'être implantées à une distance de 30 mètres des limites des zones UA, UB et UH et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site sur lequel elle s'implante.

2.2. La diversification des activités agricoles

Les changements de destination pour la diversification de l'activité agricole (commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, salle d'art et de spectacle, hébergement touristique y compris les chambres d'hôtes et les gîtes) à condition d'être liée à l'activité agricole ou d'en être une activité complémentaire et que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette.

Les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole, comme les unités de vente directe sous réserve que :

- Les produits commercialisés sont exclusivement liés à une exploitation agricole ;
- Le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 200 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée.

2.3. Les changements de destination

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination :

- ne s'effectue pas vers les sous destinations artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.4. Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.



L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition :

- que l'extension mesurée ne s'implante pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggrave un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances).
- que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.
- que l'emprise au sol de l'extension soit limitée à 30% ou 30m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol initiale de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

La création d'annexes est autorisée à condition :

- que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire,
- de se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière,
- que l'emprise au sol totale des annexes ne dépasse pas 40m² à la date d'approbation du PLU,
- que l'emprise au sol maximale des piscines ne dépasse pas 100m², abri compris.

En zone AV :

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à destination d'exploitation agricole, liée à une exploitation existante en zone A, sont autorisées dans une bande de 50 mètres depuis le bâtiment existant.

En zone AY :

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, entrepôt et bureau sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés soient liés aux activités existantes à l'intérieur de la zone et ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

La réalisation d'extensions ou annexes aux bâtiments à destination d'industrie, entrepôt et bureau dès lors que ces extensions ou annexes à condition que les travaux et installations envisagés soient liés aux activités existantes à l'intérieur de la zone et ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE A – 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant

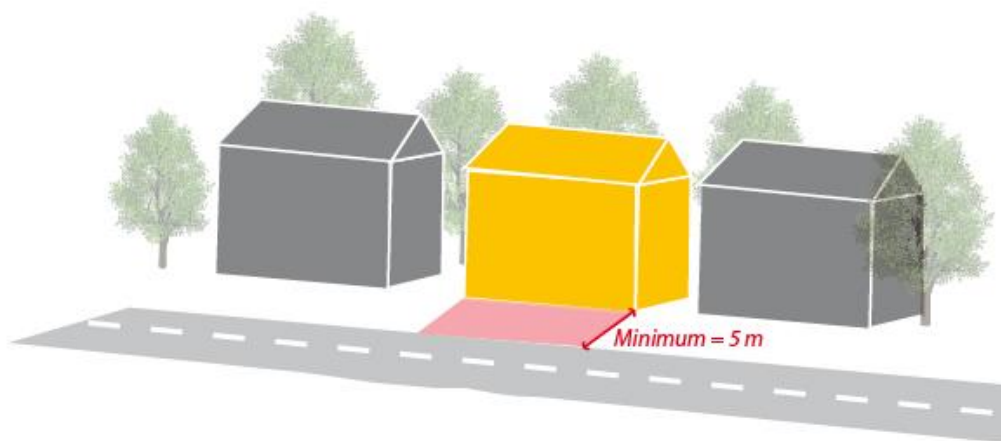
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



ARTICLE A – 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec **un retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes (hors garage) doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la construction principale.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.

Des dispositions particulières sont admises et encouragées en ce qui concerne les implantations :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public.

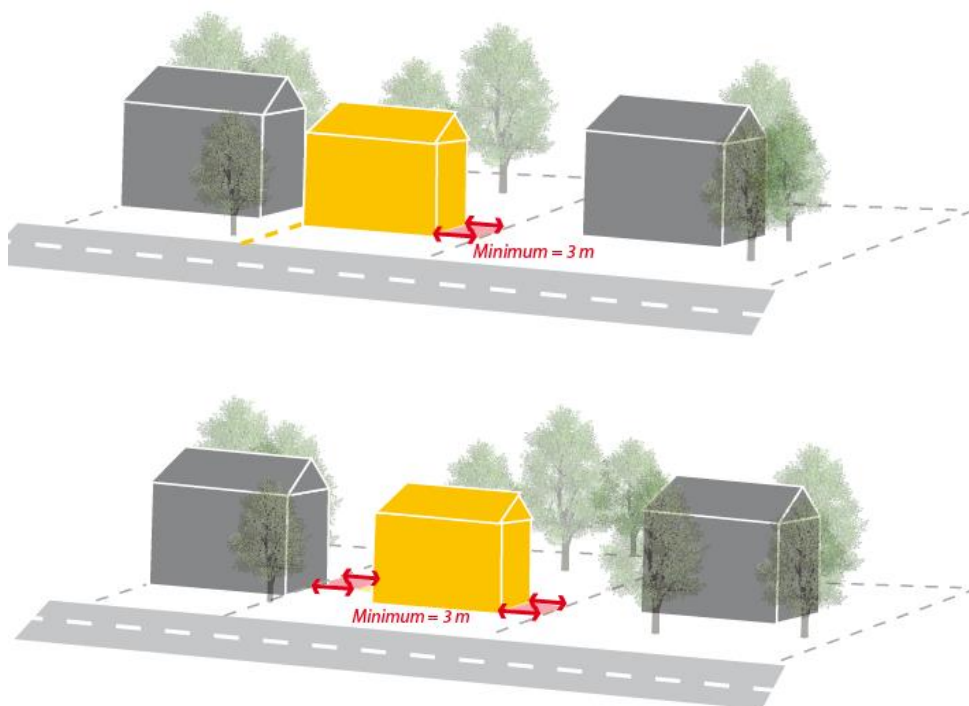
ARTICLE A - 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent être implantées soit :

- sur une limite séparative latérale. Dans ce cas le retrait par rapport à l'autre limite latérale doit être d'au moins 3 mètres.
- à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.



Dispositions particulières

Les nouvelles constructions d'annexes non accolées à la construction principale de moins de 12 m², doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- les annexes à la construction principale pourront s'implanter sur une limite séparative ou à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, sans aggraver le non-respect des dispositions générales ou dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.

Des dispositions particulières sont admises et encouragées en ce qui concerne les implantations :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.



ARTICLE A – 5 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS



En zones A, AV et AZ1 :



Non réglementé.



En zone AY :



L'emprise au sol des nouvelles constructions, extensions et annexes est limitée à 500m² par zone Ay.

ARTICLE A – 6 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

En zones A, AV et AZ1 :

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, dont les extensions :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **9 mètres**. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (rez-de-chaussée et un étage plus comble ou attique aménageable, ou rez-de-chaussée et 2 étages).

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 5 mètres.

En zone AY :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 5 mètres.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE A – 7 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère architectural original de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.

Les annexes de plus de 12m² et les extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

L'aspect tôle ondulée est interdit pour l'ensemble des constructions.

Encourager, en prenant en compte une intégration paysagère harmonieuse depuis le domaine public et en assurant leur compatibilité avec la préservation et la pérennité du bâti ancien :

- l'utilisation de matériaux renouvelables et biosourcés,
- les installations limitant les effets de chaleur en période caniculaire,
- les matériaux permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- les installations de production d'énergie renouvelable.

Le matériel technique lié aux dispositifs des énergies renouvelables doit être non perceptible depuis l'espace public (panneaux solaire, coffre de climatisation, etc).

2. Façades

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



Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit traditionnel ou parement (bardage, habillage en pierre), qui respectera la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier de Maine-et-Loire.



L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour toutes les constructions disposant de façades en pierre naturelle (tuffeau, pierre froide, ...).



Afin d'éviter l'absorption de chaleur induite par les couleurs sombres, l'utilisation de matériaux de revêtement de couleur foncée de manière généralisée en façade d'une construction est interdite sauf si elle est justifiée par la recherche de l'insertion de la construction dans son milieu environnant ou par des raisons techniques ou esthétiques ou spécifiquement liée à l'utilisation de l'image d'une marque.



La mise en œuvre de bardage est également autorisée si elle respecte la teinte des bardages proposés par le nuancier de Maine-et-Loire.

Toute intervention sur les façades doit :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles des façades (porches, halls d'entrée, etc.) en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, l'ordonnancement et la matérialité des baies, les devantures, les couvertures, etc.

Les bardages métalliques sont interdits en façades de toutes constructions principales à destination d'habitation, ainsi que pour leurs annexes.

Les annexes à la construction principale peu importe leur surface devront respecter l'ensemble des dispositions sur les façades.

Les dispositions sur les façades ne sont pas applicables aux bâtiments à destination d'exploitation agricole, sous réserve que celles-ci ne compromettent pas la qualité de l'insertion de la construction dans son environnement.

3. Toitures

Les dispositions sur les pentes de toitures et l'aspect des couvertures ne sont pas applicables aux annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol et les installations de serre non liée à l'activité agricole.



Dans le cadre de l'extension d'une construction existante, les dispositions sur les pentes de toiture et l'aspect des couvertures pourront être différentes si et seulement si l'intérêt architectural du projet le justifie et la visibilité depuis l'espace public de l'extension envisagée est réduite.



Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions sur les couvertures des toitures pourront faire l'objet d'une restauration/reconstruction à l'identique et d'extension reprenant les caractéristiques de toitures et de couverture existante.



En zones A, AV et AZ1 :

Pour les bâtiments à destination d'habitation :

Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés, sous réserve de leur intégration dans le contexte urbain avoisinant.

Les toitures des constructions principales seront à deux pentes, tout en restant comprises entre 30° et 55°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats en assurant une transition au niveau du traitement des volumes.

Les couvertures des constructions seront exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.

Les toitures métalliques et végétalisées sont également autorisées, dans ce cas une pente de toiture inférieure est autorisée.

En zone AY :

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone :

Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés.

Les toitures des constructions seront à deux pentes, tout en restant comprises entre 30° et 55°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.

Les couvertures des constructions devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.

Des couvertures différentes pourront être autorisées si et seulement si la qualité architecturale globale du projet le justifie, dans ce cadre des pentes de toiture inférieures pourront être autorisées, notamment pour des toitures d'aspect métallique.



4. Clôtures

4.1. Généralités sur les clôtures



Les clôtures ne sont pas obligatoires



Les clôtures, dont les portails (forme, matériaux, teinte), doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.



Afin de marquer les limites de la zone A et N, les clôtures édifiées sur ces limites seront végétalisées.



En limite de zones naturelles et agricoles : les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux et le passage de la faune.



Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies mono-spécifiques et/ou constituées d'espèces invasives sont interdites. Les espèces non allergènes seront privilégiées

Une liste d'espèces végétales recommandées par le parc naturel régional Loire Anjou Touraine est disponible en annexe du présent règlement.

Les clôtures constituées de bâches et/ou de filets brise vent sont interdites.

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

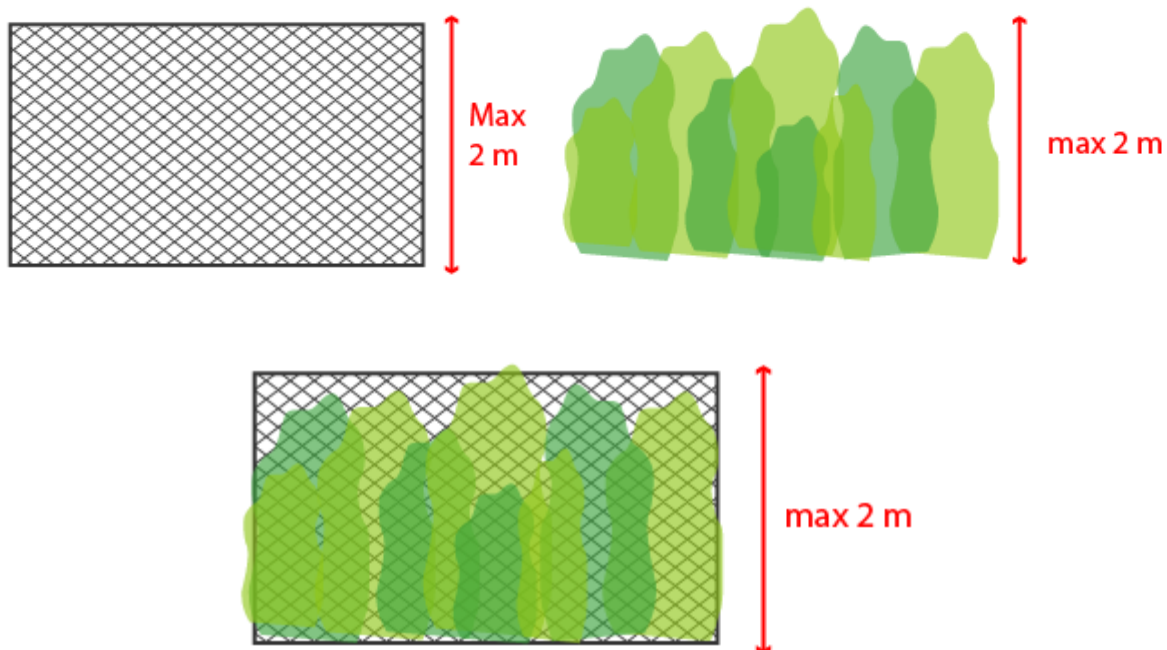
Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

Les murs en pierre existants, dépassant la hauteur définie dans le présent article, pourront être prolongés en conservant une hauteur identique.

En zone AY :

Quelles soit localisées en limite de voies ou emprise publique, le long des marges de recul ou en limite séparative, les clôtures devront être constituées à minima :

- Soit d'un grillage sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit les deux, d'une hauteur maximale de 2 mètres.



Un arbre de haute tige sera planté tous les 50 mètres de clôtures.

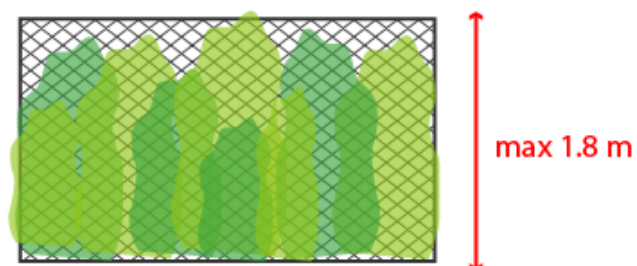
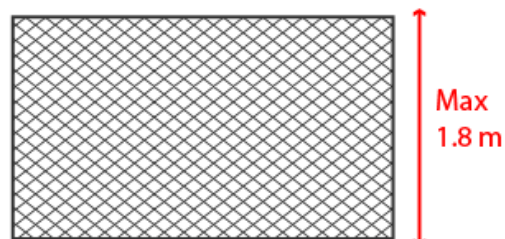
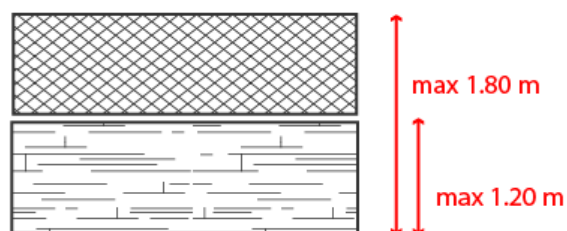
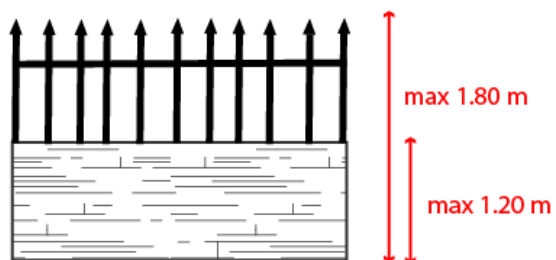
4.2. Les clôtures en limite de voie ou emprise publique et le long des marges de recul

En zones A, AV et AZ1 :

Pour les bâtiments à destination d'habitation :

A l'alignement des voies et emprises publiques et le long des marges de recul, les clôtures devront être constituées à minima :

- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1.2 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, grillage, ...), l'ensemble ne dépassant pas 1.8 mètre maximum.
- Soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.8 mètre.
- Soit d'un grillage vert à mailles carrées ou en losanges d'une hauteur maximale de 1.8 mètre.
- Soit d'un grillage vert à mailles carrées ou en losanges doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.8 mètre.



4.3. Les clôtures en limites séparatives

En zones A, AV et AZ1 :

Pour les bâtiments à destination d'habitation

En limites séparatives, les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE A – 8 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m² de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.



Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.



L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire.



En zones A, AV et AZ1 :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 100m² d'espace libre. Les arbres plantés seront d'essence locale, sinon ornementale, non invasive et de préférence non allergène.

Les bâtiments agricoles devront être faire l'objet de mesures paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées et locales. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

En zone AY :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 250m² d'espace libre. Les arbres plantés seront d'essence locale, sinon ornementale, non invasive et de préférence non allergène.

III. Équipements et Réseaux



ARTICLE A – 9 : VOIRIE, ACCES ET STATIONNEMENT



Voir dispositions générales article 5



ARTICLE A – 10 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX



Voir dispositions générales article 6



5

**DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

Chapitre 5 : dispositions applicables aux zones naturelles



« Art R151-24 du code de l'urbanisme : Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Secteur	Correspondance	Description
N	Zone naturelle	La zone naturelle recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées.
NC	Zone naturelle liée aux exploitations de carrières	La zone NC est réservée aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols dans le respect des dispositions générales des articles R151-22, R151-24 et R151-34.
NL	Zone naturelle liée aux espaces de loisirs	Espace destiné à recevoir des activités légères de loisirs (terrain de sport, espace de jeux en plein air, etc.) faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

I. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités



ARTICLE N – 1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS



1. Occupation et utilisation du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées ci-après.



2. Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble des zones naturelles

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent **ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement**. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs** sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLU sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions, autorisées ou non par le présent règlement et régulièrement édifiées, est également admise dans une limite de 10 années.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation

et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.



Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone ou liés à un usage agricole, sous réserve du respect de la loi sur l'eau.



Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.



Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.



Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).



La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans une limite de 10 années.

En zone N :

Les constructions et installations nécessaires à des « exploitations forestières » à condition :

- qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière ;
- ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité forestière (telle que station et équipement de pompage, ...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

La construction d'abris pour animaux, non liés à une activité agricole professionnelle, s'il s'agit d'une structure légère, démontable et ouverte sur au minimum 2 côtés, d'une hauteur maximale de 4 m, d'une emprise au sol maximale de 20 m² par unité foncière et distante de toute habitation d'au moins 50 mètres.

2.1. Les changements de destination

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination :

- ne s'effectue pas vers les sous destinations artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.2. Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.



L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition :

- que l'extension mesurée ne s'implante pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggrave un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances).
- que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.
- que l'emprise au sol de l'extension soit limitée à 30% ou 30m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol initiale de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

La création d'annexes est autorisée à condition :

- que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire,
- de se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière,
- que l'emprise au sol totale des annexes ne dépasse pas 40m² à la date d'approbation du PLU,
- que l'emprise au sol maximale des piscines ne dépasse pas 100m², abri compris.

En zone NC :

Les constructions, les changements de destination, les extensions et les aménagements strictement nécessaires aux activités de carrière.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.

En zone NL :

Les constructions nouvelles dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, les aménagements légers, les occupations du sol, en relation avec les activités de loisirs, à condition qu'elles soient liées aux activités existantes à l'intérieur de la zone et que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

ARTICLE N – 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant

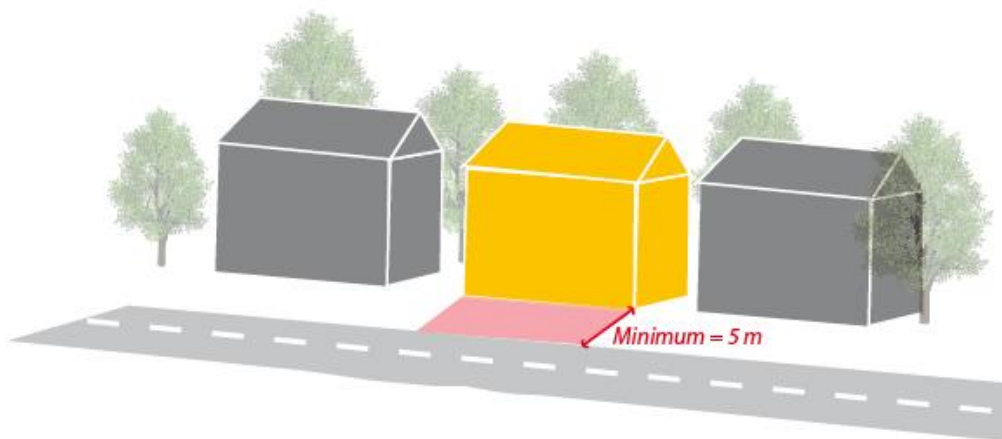
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



ARTICLE N – 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec **un retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



Dans le cas de bâtis voisins construits selon un alignement particulier, l'implantation des constructions nouvelles pourra être imposée ou autorisée en prolongement des dites constructions pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les annexes (hors garage) doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la construction principale.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :



- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.

Des dispositions particulières sont admises et encouragées en ce qui concerne les implantations :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public.

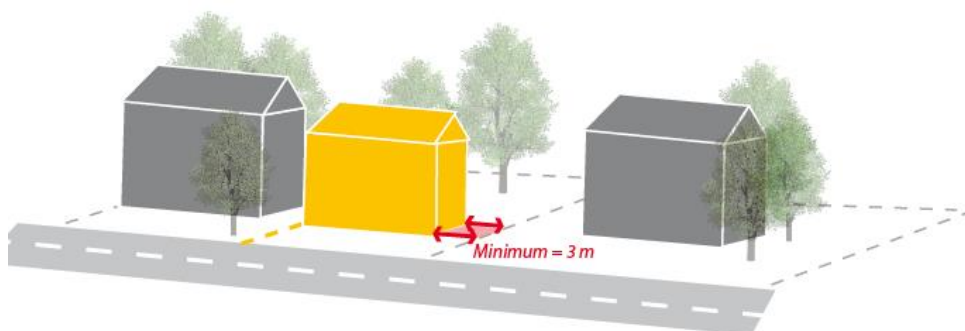
ARTICLE N - 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

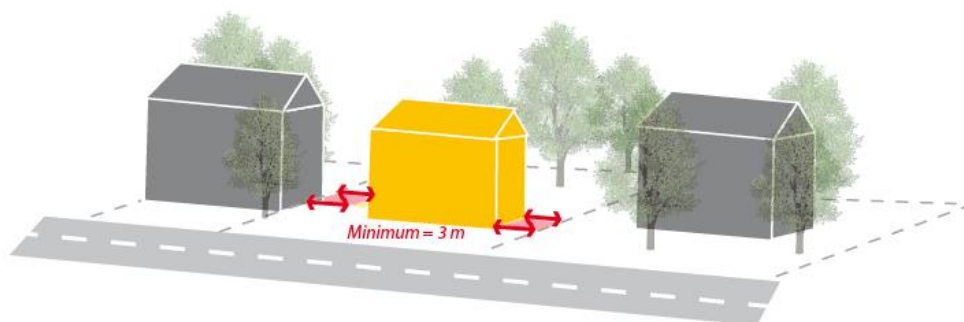
Dispositions générales

Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit :

- sur une limite séparative latérale. Dans ce cas le retrait par rapport à l'autre limite latérale doit être d'au moins 3 mètres.
- à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.





Dispositions particulières

Les nouvelles constructions d'annexes non accolées à la construction principale de moins de 12 m², doivent s'implanter :

- soit sur une limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- les annexes à la construction principale pourront s'implanter sur une limite séparative ou à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 1 mètre.
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas les dispositions générales, la construction peut être implantée en retrait, sans aggraver le non-respect des dispositions générales ou dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.

Des dispositions particulières sont admises et encouragées en ce qui concerne les implantations :

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur, autorisée, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N – 5 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS



En zone N :

Non réglementé.



En zone NC :

L'emprise au sol est limitée à 10% de la zone.



En zone NL :

L'emprise au sol maximale cumulée des constructions nouvelles est limitée à 50m² d'emprise au sol.



ARTICLE N – 6 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

En zone N :

La hauteur des constructions forestières n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, dont les extensions :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **9 mètres**. Aucune construction ne pourra excéder 3 niveaux (rez-de-chaussée et un étage plus comble ou attique aménageable, ou rez-de-chaussée et 2 étages).

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 5 mètres.

En zone NL :

La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question ne peut excéder 6 mètres.

En zone NC :

La hauteur maximale des constructions liées aux activités visées dans la vocation de la zone en question est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE N – 7 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.

Les annexes de plus de 12m² et les extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

L'aspect tôle ondulée est interdit pour l'ensemble des constructions.

Encourager, en prenant en compte une intégration paysagère harmonieuse depuis le domaine public et en assurant leur compatibilité avec la préservation et la pérennité du bâti ancien :



- l'utilisation de matériaux renouvelables et biosourcés,
- les installations limitant les effets de chaleur en période caniculaire,
- les matériaux permettant de réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- les installations de production d'énergie renouvelable.

Le matériel technique lié aux dispositifs des énergies renouvelables doit être non perceptible depuis l'espace public (panneaux solaire, coffre de climatisation, etc).

2. Façades

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

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit traditionnel ou parement (bardage, habillage en pierre), qui respectera la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier de Maine-et-Loire.

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour toutes les constructions disposant de façades en pierre naturelle (tuffeau, pierre froide, ...).

Afin d'éviter l'absorption de chaleur induite par les couleurs sombres, l'utilisation de matériaux de revêtement de couleur foncée de manière généralisée en façade d'une construction est interdite sauf si elle est justifiée par la recherche de l'insertion de la construction dans son milieu environnant ou par des raisons techniques ou esthétiques ou spécifiquement liée à l'utilisation de l'image d'une marque.

La mise en œuvre de bardage est également autorisée si elle respecte la teinte des bardages proposés par le nuancier de Maine-et-Loire.

Toute intervention sur les façades doit :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles des façades (porches, halls d'entrée, etc.) en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, l'ordonnancement et la matérialité des baies, les devantures, les couvertures, etc.

Les bardages métalliques sont interdits en façades de toutes constructions principales à destination d'habitation, ainsi que pour leurs annexes.

Les annexes à la construction principale peu importe leur surface devront respecter l'ensemble des dispositions sur les façades.

3. Toitures

Les dispositions sur les pentes de toitures et l'aspect des couvertures ne sont pas applicables aux annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol et les installations de serre non liée à l'activité agricole.



Dans le cadre de l'extension d'une construction existante, les dispositions sur les pentes de toiture et l'aspect des couvertures pourront être différentes si et seulement si l'intérêt architectural du projet le justifie et la visibilité depuis l'espace public de l'extension envisagée est réduite.



Les constructions régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions sur les couvertures des toitures pourront faire l'objet d'une restauration/reconstruction à l'identique et d'extension reprenant les caractéristiques de toitures et de couverture existante.



En zone N :

Pour les bâtiments à destination d'habitation :

Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés, sous réserve de leur intégration dans le contexte urbain avoisinant.

Les toitures des constructions principales seront à deux pentes, tout en restant comprises entre 30° et 55°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats en assurant une transition au niveau du traitement des volumes.

Les couvertures des constructions seront exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.

Les toitures métalliques et végétalisées sont également autorisées, dans ce cas une pente de toiture inférieure est autorisée.

En zone NL :

Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone :

Les toitures terrasses et les toits plats sont autorisés.

Les toitures des constructions seront à deux pentes, tout en restant comprises entre 30° et 55°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.

Les couvertures des constructions devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.

Des couvertures différentes pourront être autorisées si et seulement si la qualité architecturale globale du projet le justifie, dans ce cadre des pentes de toiture inférieures pourront être autorisées, notamment pour des toitures d'aspect métallique.



4. Clôtures

4.1. Généralités sur les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Les clôtures, dont les portails (forme, matériaux, teinte), doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

Afin de marquer les limites de la zone A et N, les clôtures édifiées sur ces limites seront végétalisées.

En limite de zones naturelles et agricoles : les clôtures doivent obligatoirement être ajourées en partie basse pour permettre l'écoulement des eaux et le passage de la faune.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies mono-spécifiques et/ou constituées d'espèces invasives sont interdites. Les espèces non allergènes seront privilégiées

Une liste d'espèces végétales recommandées par le parc naturel régional Loire Anjou Touraine est disponible en annexe du présent règlement.

Les clôtures constituées de bâches et/ou de filets brise vent sont interdites.

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

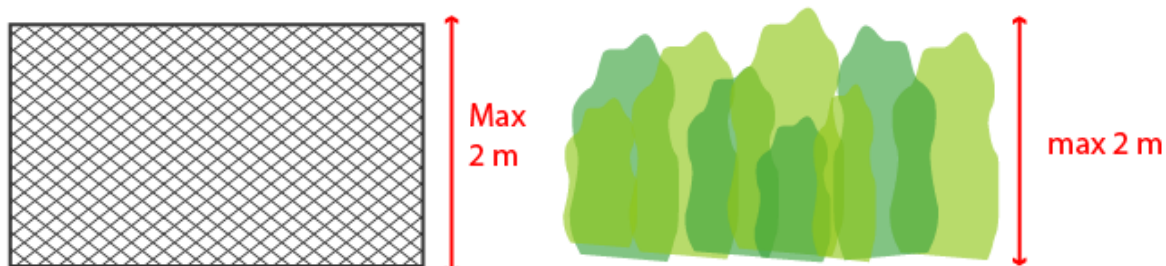
Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

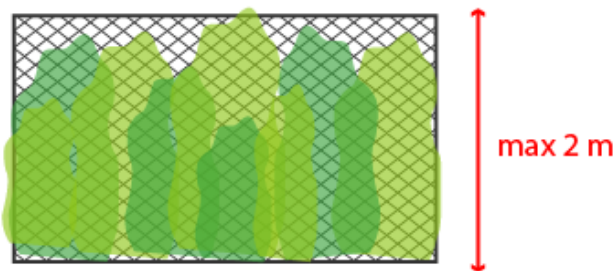
Les murs en pierre existants, dépassant la hauteur définie dans le présent article, pourront être prolongés en conservant une hauteur identique.

En zone NL :

Quelles soit localisées en limite de voies ou emprise publique, le long des marges de recul ou en limite séparative, les clôtures devront être constituées à minima :

- Soit d'un grillage vert à mailles carrées ou en losanges d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit les deux, d'une hauteur maximale de 2 mètres.





Un arbre de haute tige sera planté tous les 50 mètres de clôtures.

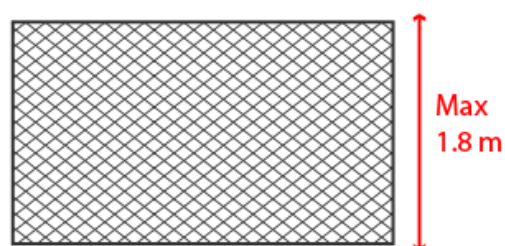
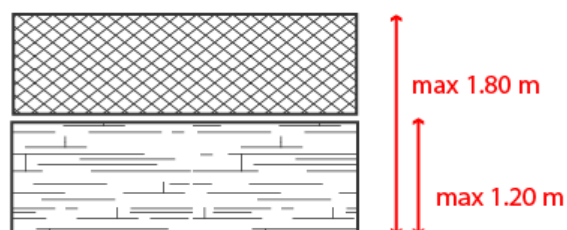
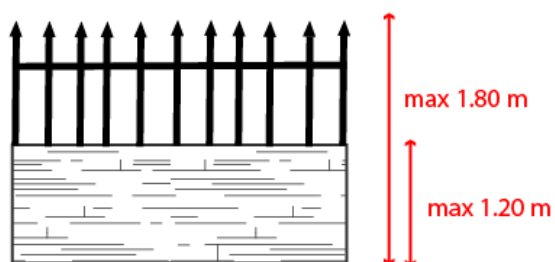
4.2. Les clôtures en limite de voie ou emprise publique et le long des marges de recul

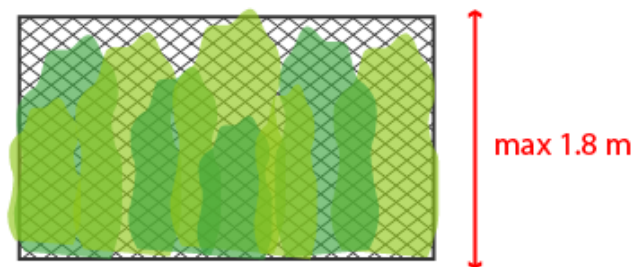
En zone N :

Pour les bâtiments à destination d'habitation :

A l'alignement des voies et emprises publiques et le long des marges de recul, les clôtures devront être constituées à minima :

- Soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, ...) d'une hauteur maximale de 1.2 mètre surmonté d'un dispositif ajouré (grille, grillage, ...), l'ensemble ne dépassant pas 1.8 mètre maximum.
- Soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.8 mètre.
- Soit d'un grillage vert à mailles carrées ou en losanges d'une hauteur maximale de 1.8 mètre.
- Soit d'un grillage vert à mailles carrées ou en losanges doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.8 mètre.





4.3. Les clôtures en limites séparatives

En zone N :

Pour les bâtiments à destination d'habitation

En limites séparatives, les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE N – 8 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 200 m² de surface affectée à cet usage. Ils pourront être plantés en bosquet.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

L'utilisation d'essences végétales allergènes / invasives est interdite, les plantations s'inspireront des essences locales et spontanées du territoire.

En zone N :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 100m² d'espace libre. Les arbres plantés seront d'essence locale, sinon ornementale, non invasive et de préférence non allergène.

Les bâtiments agricoles devront être faire l'objet de mesures paysagères telle que la création d'un écran végétal constitué d'essences variées et locales. Le maintien de la végétation existante pourra être exigé.

En zone NL :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 250m² d'espace libre. Les arbres plantés seront d'essence locale, sinon ornementale, non invasive et de préférence non allergène.



III. Équipements et Réseaux

ARTICLE N – 9 : VOIRIE, ACCES ET STATIONNEMENT

Voir dispositions générales article 5

ARTICLE N – 10 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales article 6