Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Brissac Loire-Aubance

Département du Maine-et-Loire

Pièce n°6 : Règlement écrit

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU approuvée le :

MODIFICATION N°1 DU PLU approuvée le :

urbago
Atelier d'urbanisme

ATELIER URBAGO / Loire Authion - Tel : 02.52.35.04.92
b.goutte@urbago.fr

Sommaire

Titre 1 : Préambule et Lexique **p 3**

Chapitre 1 : Préambule p 4

Chapitre 2 : Lexique p 7

Titre II : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones **p 9**

Chapitre 1 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols p 10

Chapitre 2 – Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage p 14

Chapitre 3 – Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme pour l'application des articles 1 et 2 et du changement de destination p 18

Chapitre 4 – Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements p 21

Chapitre 5 – Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division foncière p 21

Chapitre 6 – Les Risques p 21

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines **p 25**

Dispositions applicables à la zone UA p 26

Dispositions applicables à la zone UB p 35

Dispositions applicables à la zone UBa p 44

Dispositions applicables à la zone UBz p 51

Dispositions applicables à la zone UE p 58

Dispositions applicables à la zone UY et au sous-secteur UYc p 64

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser **p 70**

Dispositions applicables aux zones 1AU p 71

Dispositions applicables à la zone 1AUz p 78

Dispositions applicables aux zones 2AU et aux sous-secteurs 2AUe et 2AUy p 85

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles **p 88**

Dispositions applicables à la zone A, et au sous-secteur Av p 89

Dispositions applicables aux secteurs Ae (STECAL) p 100

Dispositions applicables au secteur At (STECAL) p 106

Dispositions applicables aux secteurs Ay (STECAL) p 112

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles p 117

Dispositions applicables à la zone NP p 118

Dispositions applicables au secteur Ne1 (STECAL) p 127

Dispositions applicables aux secteurs NS (STECAL) et Nst p 131

Dispositions applicables aux secteurs NT1 et NT2 (STECAL) p 135

Annexes : p 140

Fiches conseils éditées par les services de l'UDAP (Unité départementale de l'Architecture et du patrimoine) et le PNR Loire Anjou Touraine

Annexe1 - Fiches conseils sur les devantures

Annexe 2 - Fiches conseils sur les abris de jardins

Annexe 3 - Fiches conseils sur les capteurs solaires

Annexe 4 - Fiches conseils sur les clôtures

Annexe 5 - Fiches conseils sur les maisons individuelles

Annexe 6 - Fiches conseils sur les améliorations thermiques

Annexe 7 - Fiches conseils du PNR LAT sur le solaire photovoltaïque

Titre 1 : Préambule et Lexique

CHAPITRE 1. PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Brissac Loire Aubance.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines (U)

Sont 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.
Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier.

- *zones urbaines à dominante d'habitat :* **UA, UB, UBa et UBz**
- *zones urbaines destinées à l'accueil d'équipements collectifs :* **UE,**
- *zones urbaines à dominante d'activités :* **UY, et UYc.**

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Une distinction est à effectuer entre les zones **1AU et 2AU** :

- *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses 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 règlement.*
- *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.*

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- *Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions :* **1AU, 1AUz, et 2AU,**
- *Zones à urbaniser à vocation d'activités :* **2AUY,**
- *Zones à urbaniser à vocation d'équipements :* **2AUe,**

Les Zones Agricoles (A)

Sont 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.

La zone A comprend 1 sous-secteur Av qui correspond aux secteurs viticoles à protéger en raison de leur intérêt paysager et de la qualité agronomique des terroirs viticoles.

La zone A comprend 5 STECAL ou Secteurs de Taille et de Capacité limitées :

- ***2 zones Ae (Ae1 et Ae2)*** *qui correspondent à des emprises destinées à accueillir des projets d'équipements présentant un intérêt général (résidence accueil pour adultes handicapés / aire d'accueil des gens du voyage).*
- ***2 zones Ay (Ay1, et Ay2)*** *qui correspondent à l'emprise d'activités économiques implantées de manière isolées sur l'ensemble du territoire communal. Les différents sites ont été indicés (1 et 2) chacune des structures économiques ayant des besoins d'évolutions distincts.*
- ***1 zone At*** *qui correspond à l'emprise d'une partie du hameau des Brosses. Cet ensemble immobilier constitué d'un manoir et de plusieurs dépendances fait l'objet d'un projet de valorisation touristique (création d'hébergements par changement de destination, piscine, …) s'inscrivant dans le prolongement d'une activité agricole*

Les Zones Naturelles (NP)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone NP comprend 3 STECAL ou Secteurs de Taille et de Capacité limitées et des sous-secteurs Ns :

- ***1 zone Ne1*** *qui correspond à l'emprise destinée à accueillir des projets d'équipements présentant un intérêt général (résidence accueil pour adultes handicapés).*
- ***2 zones Nt*** *qui correspondent à l'emprise du Camping implanté au niveau du Hameau de Montsabert sur la commune déléguée de Coutures*
- ***Les zones Ns*** *qui correspondent aux différentes emprises accueillant les différents équipements de traitement des eaux usées publics et ou sur lesquelles il est prévu des réaliser de nouveaux sites de traitements ou la mise aux normes de ceux existants.*

  Des secteurs Nst *ont été créés correspondant aux stations d'épuration pour lesquelles il n'est pas prévu d'extension ; seuls les travaux de mise aux normes seront autorisés au sein des emprises existantes, sans extension de ces dernières.*

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est autorisé, autorisé sous condition ou interdit.

Ces dispositions se déclinent autour de 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité : que puis-je construire ou aménager ?

2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère : comment construire ou aménager pour prendre en compte l'environnement ?

3 – Equipements et réseaux : quelles sont les obligations de raccordement aux différents réseaux ?

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- *Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou OAP,*
- *Les secteurs concernés par des emplacements réservés ou ER,*
- *Les espaces boisés à protéger soit au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (EBC ou Espaces Boisés Classés), ou pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,*
- *Le réseau bocager qui a fait l'objet d'un recensement exhaustif à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,*
- *Les arbres isolés remarquables / intéressant à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme,*
- *Les parcs, les arbres isolés ou encore les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme,*
- *Les zones humides qui ont fait l'objet d'un recensement exhaustif,*
- *Les cours d'eau qui ont fait l'objet d'un recensement à l'échelle départementale,*
- *Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,*
- *Les zones concernées par un risque inondation couverts soit par un plan de prévention des risques inondations, ou un Atlas des zones inondables,*
- *Les reculs à respecter aux abords des routes départementales conformément au règlement de la voirie départementale,*
- *Les secteurs présentant un intérêt archéologique reconnu transmis par les services de la DRAC,*
- *Le secteur de diversité commercial identifié au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme,*
- *Le linéaire commercial protégé au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, … etc.*
- *Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme.*

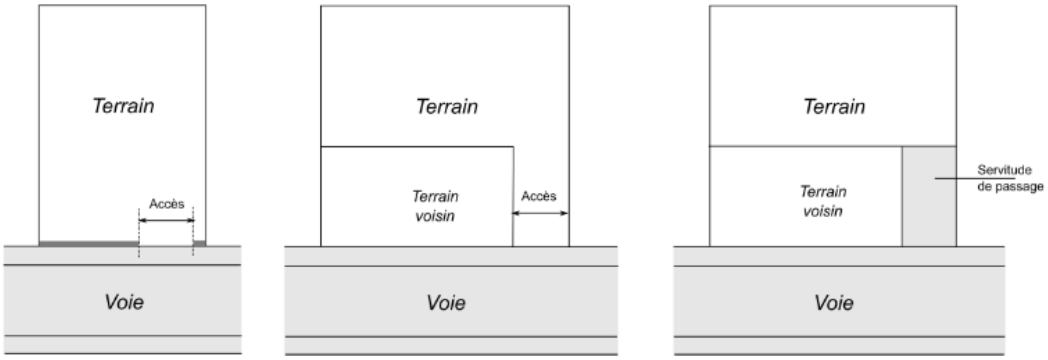
Le présent document est constitué :

- d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement.

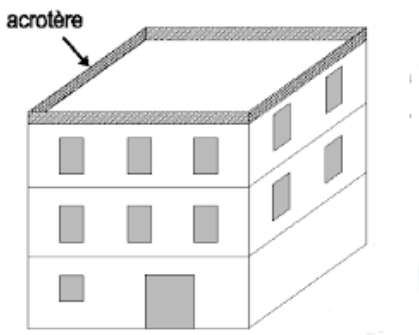
CHAPITRE 2. LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

Accès : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.



Acrotère : l'acrotère est un muret situé en périphérie des toits terrasses, dans le prolongement des façades. Il forme un rebord suffisamment haut ou s'équipe d'un garde-corps, dans le cas d'une terrasse accessible.



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.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

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.

Destination : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Changement de destination : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service,) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords

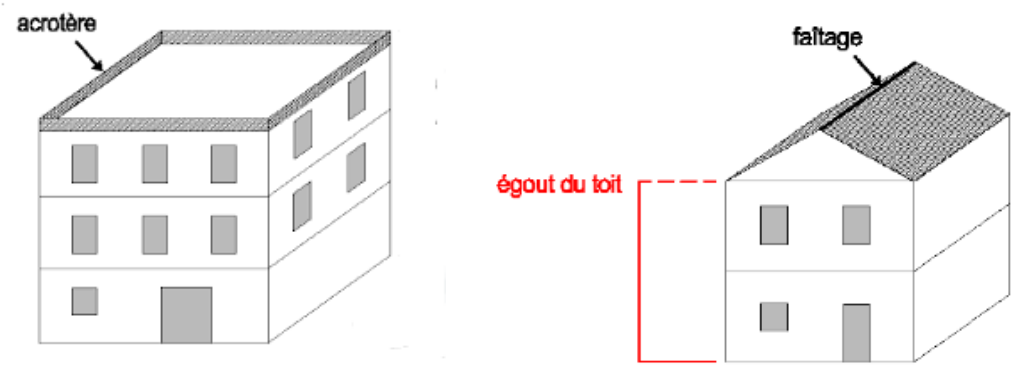
et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension : L'extension consiste en 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.

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.

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.

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 sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit au faîtage de la construction, soit à l'égout 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.
Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

Limites séparatives : 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.

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.

Pergola : construction légère ne comportant pas de mur mais des poteaux ou piliers espacés qui soutiennent des poutres et une couverture.

Voies ou emprises publiques : La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (voies publiques ou privées), 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.

Unité foncière : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Titre II : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

CHAPITRE 1 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1 -Les articles règlementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4

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

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R111-26

« 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. »

Article R111-27

« 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. »

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire

2 - Les Servitudes d'Utilité Publiques

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation et l'occupation des du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU (Pièce n°7 B – servitudes d'utilité publique).

3 - Les règlementations communales spécifiques

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les règles des lotissements dès lors qu'ils sont toujours en vigueur conformément au code de l'urbanisme.

4 - Les périmètres de préemption urbain

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU conformément à la délibération du conseil municipal.

5-Patrimoine archéologique

Les services de la DRAC rappelle que protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur le territoire communal relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.
Le plan et la liste transmis par le service Archéologie de la DRAC ont été annexés au présent PLU. Ils ont également été reportés sur le règlement graphique à titre d'information.

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme :
- *réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;*
- *opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;*
- *travaux soumis à déclaration préalable.*

Également en application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les services de la DRAC rappelle aussi la possibilité donnée aux autorités compétentes de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel et patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zone N pour une protection durable, en application de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont identifiées sur le tableau et délimitées sur le document graphique joints.

Les dispositions réglementaires et législatives ci-dessous, en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont à préciser dans le règlement :

- **Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III** :

- article R.523-1 du Code du patrimoine

« Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- article R.523-4 du Code du patrimoine

« Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.
Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :
1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,
2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares. »

- article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme)

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

- article L.522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.
Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

- article L.522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

- article L.531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions […] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »
Le service compétent relevant de la Préfecture de la région est la Direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire, Service régional de l'archéologie, 1 Rue Stanislas Baudry, 44000 Nantes (Tel. : 02 40 14 23 00).

Code de l'urbanisme

- article R.111-4 du Code de l'urbanisme

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

- **Code de l'environnement**

- article L.122-1 du Code de l'environnement

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

- **Code pénal**

- article 322-3-1, 2° du Code pénal

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.
Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.
Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

6 -Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

6bis – Dérogations possibles limitativement énumérées

1.1. Reconstruction de batiments detruits ou endommages a la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.2. Restauration ou reconstruction d'immeubles proteges au titre de la legislation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3. Travaux necessaires a l'accessibilite des personnes handicapees

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.4. Travaux et installations pour l'isolation par l'exterieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :
1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

L'article L.152-5 a été modifié par la loi patrimoine par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105 (relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine)

Ne sont pas concernés :
- Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine,
- Les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code,
- Les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code,
- Les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

7 -Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis

La reconstruction après destruction ou démolition, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

8 – Protection du patrimoine bâti et des éléments de patrimoine

Est soumise à permis de démolir ou déclaration préalable, la démolition de tout élément ou bâtiment …

… compris au sein d'un périmètre de protection édicté aux abords des monuments historiques,

… identifié et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques,

… compris au sein d'un ensemble identifié et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques.

9 -Edification des clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Rappel : Ne sont pas soumises à déclarations préalables les clôtures agricoles.

10 -Défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier.

La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (*Code Général de la Propriété des Personnes Publiques*) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « *est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.* »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « *nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation* ».

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (*4 hectares*). L'article 311-12 du code forestier indique que le seuil limite pour la demande d'autorisation de défrichement est fixé par département.

11- Nuancier départemental du Maine et Loire

Il est conseillé de se référer au nuancier départemental du Maine et Loire pour tout projet.

Au sein des périmètres des Monuments Historiques, le nuancier départemental du Maine et Loire doit être appliqué et respecté pour tous les projets.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1 - Eléments identifiés en application de l'article l. 151-23 du code de l'urbanisme

Le plan de zonage du PLU identifie les arbres isolés, les haies bocagères et les espaces boisés et les représente par un figuré ou une trame spécifique.

Ils sont identifiés et protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Les arbres isolés, les haies, les alignements d'arbres, les espaces boisés identifiés seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée :

- aux principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, assurer la gestion hydraulique, protéger les paysages et préserver la biodiversité ;

- à la mise en place de mesures compensatoires.

Les mesures compensatoires consisteront en la reconstitution d'un linéaire au moins identique en quantité (linéaire ou surface), et d'un intérêt environnemental à minima équivalent (*sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité*) et seront à la charge du demandeur.

2. Eléments identifiés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : le Patrimoine bâti à protéger

La démolition des éléments bâtis repérés au titre des éléments remarquables du paysage est interdite.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les nouvelles constructions et extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- L'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- La composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respecter l'ordonnancement pour les travées et niveaux…),
- Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux,…)
- Les dessins ou peintures correspondant à des publicités anciennes sur mur des constructions repérées

Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.151-19 du CU – jardins, parcs, et bois :

Toute modification du clos, jardins, parc ou du bois doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les constructions neuves sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public

Les extensions et/ ou annexes, si elles sont autorisées dans la zone dans laquelle se trouve l'élément remarquable doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, respecter la composition du parc, jardin ou clos et le patrimoine planté, impliquant le minimum de déboisement.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc…) ; dans ce cas, un arbre d'essence comparable doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

En cas d'exploitation forestière (avec plan de gestion notamment), les abattages sont autorisés.

Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.151-19 du CU – bâtiments remarquables (demeures, éléments architecturaux, édicules, etc.) :

Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Toute modification du bâtiment doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.

Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

L'ouverture de châssis de toiture est interdite sur la façade principale.

La surélévation des toitures est interdite.

2 - Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est également conditionné à l'avis conforme de la CDPENAF pour les bâtiments implantés en zone agricole du PLU, et la CDPNS pour les bâtiments implantés en zone naturelle du PLU.

3 - Zones humides

Les zones humides recensées de manière exhaustive sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.

En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (*SAGE Layon Aubance Louets*), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais…

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.

Rappels :

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, et complété par l'arrêté du 24 juillet 2019 portant sur la création de l'office français de la biodiversité et dans lequel les zones humides sont de nouveau définies par un caractère alternatif des critères de sols et de végétation.

Cela signifie que tout dossier d'aménagement déposé doit faire l'objet en amont de diagnostics zones humides (carottages, …) sur toute l'emprise du projet afin de s'assurer de l'absence de zones humides. La DDT et le SAGE Layon Aubance Louets doivent être informés de tout projet envisagé en zone humide.

4 - Protection des cours d'eau

L'objectif écologique et paysager pour les limites parcellaires donnant sur ces milieux est de ne pas entraver la circulation des espèces dans et le long des cours d'eau, de permettre aux berges de garder un caractère le plus naturel possible et de limiter les risques de pollution.

Il convient donc de :

- *Respecter une bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau. Ces périmètres de sécurité, hors bâti existant s'il y a, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau,*
- *Protéger l'intégrité de la végétation des berges : permettre l'entretien courant, mais interdire les coupes à blanc ou les aménagements à proximité qui menaceraient le maintien de la végétation,*
- *Interdire le comblement des mares, plans d'eaux, rus et fossés ou espaces en eau,*
- *Pour les limites parcellaires en contact avec les cours d'eau et plans d'eau, les clôtures seront constituées de grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.) ménageant suffisamment de perméabilité pour la petite faune. »*

5 - Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

6 - Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article l.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques définies sur chacun des secteurs.

7 - Ouvrages RTE – lignes électriques

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports « HTB » faisant l'objet d'un report au niveau de la carte et apparaissant dans la liste des servitudes (pièce n°7B). Ils rentrent dans la catégorie des ouvrages spécifiques en tant qu'« ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif », et en tant qu' »ouvrages exceptionnels » (en particulier concernant les pylônes).

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis sur l'ensemble du territoire, et RTE a la possibilité de les modifier et ou les surélever pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

Rappels : Les services de RTE doivent être consultés pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir ou de permis de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage afin qu'ils puissent vérifier la compatibilité des projets de construction avec la présence de leur ouvrage.

Les services de RTE doivent également être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme afin d'assurer la compatibilité des projets avec la présence de nos ouvrages au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages RTE doit après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixés par les articles R.554-1 et suivant du code de l'environnement.

Concernant les servitudes, les interdictions, les obligations d'informer RTE, …, liées à ces lignes, se reporter à l'annexe 7B.

8 - Préservation et développement de la diversité commerciale au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme

Au niveau du règlement graphique, la commune de Brissac Loire Aubance a défini des espaces (« périmètres de diversité commerciale ») et des linéaires au niveau desquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, les restaurants et les hôtels.

L'implantation de commerces de proximité, de restaurants et d'hôtels (sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtels ») ne pourra se faire en dehors des périmètres de diversité commerciale préalablement délimités.

Au niveau des linéaires commerciaux identifiés, le changement de destination des rez-de-chaussée « commerciaux » (sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en logement sera interdit.

9 – Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R 151-34 2° du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (article R 151-34.2° du code de l'urbanisme).

Sur la commune de Brissac Loire Aubance, un périmètre de ce type a été identifié sur le site d'extraction de sables sur la commune déléguée des Alleuds existant et autorisé par arrêté préfectoral.

CHAPITRE 3 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;

La destination « **habitation** » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;

La destination « **commerce et activités de service** » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma ;

La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprenant les sous-destinations : 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 destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Tableau de synthèse :

DESTINATIONS (R 151-27 DU CODE DE L'URBANISME)	SOUS-DESTINATIONS (R 151-28 DU CODE DE L'URBANISME)
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*
	Exploitation forestière
Habitation	*Logement*
	Hébergement
Commerce et activités de services	*Artisanat et commerce de détail*
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hotels
	Autres hébergements touristiques
	Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*Industrie*
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies ci-après.

DEFINITIONS DES DESTINATIONS / SOUS-DESTINATIONS :

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les 2 sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière.

- **EXPLOITATION AGRICOLE** : la sous destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **EXPLOITATION FORESTIERE** : la sous destination recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules, et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les 2 sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **LOGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **HEBERGEMENT** : cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou des foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les 6 sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL :** la sous destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens et de services.
- **RESTAURATION :** la sous destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **COMMERCE DE GROS :** la sous destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente directe pour une clientèle professionnelle.
- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE :** la sous destination recouvre les constructions destinées 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.
- **HOTELS :** la sous destination recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES :** la sous destination recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **CINEMA :** la sous destination recouvre les constructions 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.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les 6 sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES OU ASSIMILES :** la sous destination 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 au 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.

- **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILEES :** la sous destination 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 industrielles concourant à la production d'énergie.

- **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE :** la sous destination 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.

- **SALLE D'ART ET DE SPECTACLES :** la sous destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, les musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **EQUIPEMENTS SPORTIFS :** la sous destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC :** la sous destination 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 « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de cultes, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **BUREAU :** cette sous destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction, et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- **ENTREPOT :** cette sous destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- **INDUSTRIE :** cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, 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.

- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION :** cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (*et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement*) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Le PLU autorise l'application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 6 - LES RISQUES :

1 : Le risque inondation

PPRi Val d'Authion et Loire Saumuroise

Une part du territoire communal (Nord : communes déléguées de Saint-Rémy-la-Varenne, Saint-Saturnin) est concernée par le risque inondation. Un plan de prévention de risque a été approuvé le 7 mars 2019, vaut servitude d'utilité publique.

Il a pour objet de délimiter les zones concernées par ce risque et de réglementer de manière pérenne les usages du sol dans ces zones (*voir annexes du PLU – Annexes 7 B – servitudes d'Utilité Publique*).

Atlas des zones inondables de l'Aubance

Rappel : 6 objectifs et 46 dispositions du PGRI fondent la politique de gestion du risque inondation sur le bassin Loire-Bretagne pour les débordements de cours d'eau et les submersions. Certains concernent plus particulièrement la commune.

Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines :

Disposition 1-1 : **Préservation des zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle. Dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales, dans des limites strictes et selon des prescriptions définies par les documents d'urbanisme ou les PPR visant notamment à préserver la sécurité des personnes**

• *les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;*

• *les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;*

• *les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;*

• *les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;*

• *les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;*

• *les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;*

• *les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.*

Dans les secteurs exposés à des risques très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur.

Dans les zones de choc de vagues, directement soumises à l'action des vagues en aléa fort ou très fort, un principe strict d'interdiction sera recherché, y compris pour les extensions ou la démolition-reconstruction de bâti existant dans la mesure où celui-ci y est directement menacé de destruction.

Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues et capacités de ralentissement des submersions marines en interdisant la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai dans les zones inondables, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets.

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

• *les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;*

• *les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;*

• *les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires ;*

• *les régalages sans apports extérieurs ;*

• *sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m^3 ;*

• *sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;*

• *en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1-1.*

Les mouvements de terre cités précédemment, selon leur importance, restent soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau, en application des articles R. 214-1 et suivants du Code de l'environnement, voire, le cas échéant, à la législation relative aux installations classées, aux sites ou à l'urbanisme.

Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque :

***Disposition 2-1* : Zones potentiellement dangereuses :**

À défaut d'analyse locale spécifique (dont le PPR) justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse. Ce seuil est, au moins dans les zones de grand écoulement, abaissé à 50 cm. Pour les submersions marines, à titre conservatoire, ces seuils sont pris en compte aussi pour tout secteur non urbanisé compris dans l'enveloppe de l'aléa à l'horizon 2100.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la disposition 1.1 s'appliquent. Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1.1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1.1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes. Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable. De plus, en fonction des conditions locales, dans les secteurs déjà fortement urbanisés, des opérations de comblement de dents creuses pourront être envisagées. L'ensemble de ces opérations donneront lieu à des prescriptions et notamment si ces projets prévoient la construction de logements, ceux-ci devront obligatoirement intégrer la réalisation d'une zone refuge.

En outre :

- les clôtures seront ajourées pour permettre l'écoulement des eaux en cas de crue,

- les piscines non couvertes sont autorisées à condition qu'un balisage particulier soit mis en place (mât de marquage, démontable et visible) afin de signaler sa présence aux secours en cas d'intervention.

Par mesure de précaution, il est important de recommander aux pétitionnaires de prévoir certaines dispositions constructives par rapport au risque d'inondation (vulnérabilité des biens et des personnes) :

- le 1er niveau fonctionnel sol fini sera situé au moins à la côte de référence permettrai de ne pas avoir d'eau à l'intérieur du bâtiment ;

- la surélévation des équipements lourds de type compteur électrique, chaudière fuel/gaz, générateur de stockage d'énergie renouvelable, ... de 50 cm, par rapport à la cote du 1er niveau fonctionnel sol fini, permettrait le maintien du chauffage et la production d'eau chaude ;

- la pose de 2 disjoncteurs (1 pour la partie du projet située zone inondable et 1 pour le reste du projet) placés au 1er étage permettrait de séparer les 2 réseaux électriques descendants en cas d'inondation du RDC ;

- la surélévation des prises électriques d'au moins 30 cm, par rapport à la cote du 1er niveau fonctionnel sol fini, assurerait une pérennité de l'installation ;

- l'utilisation des matériaux pour les sols, les murs hydrofugés et les ouvertures (porte d'entrée, baie vitrée, etc....) résistantes à l'eau permettrait de minimiser l'infiltration de l'eau à l'intérieur du logement.
- l'installation de clapets anti-retour de canalisation permettrait d'éviter les remontées d'eau sale en cas de crue.

Lors de la construction d'une maison d'habitation, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, ... en zone inondable, ces recommandations permettent de réduire considérablement la vulnérabilité des biens et des personnes et d'optimiser l'investissement financier aux conséquences possibles d'une crue plus importante.

2 : Le risque sismicité

La commune de Brissac Loire Aubance est située en zone de sismicité faible (niveau 2), sur la carte délimitant ces risques sur le territoire national, en application du décret ministériel du 22 octobre 2010.

Les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement).

Se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU – annexes 7C- Risques connus

3 : Le risque Mouvements de terrain

La commune de Brissac Loire Aubance est concernée par un risque de mouvements de terrain lié à la présence de cavités souterraines (*communes déléguées concernées : Chemellier, Coutures, Saint-Rémy-la-Varenne, Charcé-Saint-Ellier, et dans de moindres proportions Brissac-Quincé et Luigné*).

Ces cavités sont un facteur de risque d'effondrement en raison de la nature même du matériau, très sensible à l'érosion. Des mouvements de terrain peuvent se produire à petite échelle et ponctuellement, mais la soudaineté de leur déclenchement peut être responsable de préjudices pour les personnes et les biens. Il convient donc de s'en prémunir par des actions de prévention dont les plus efficaces sont la connaissance, l'information préventive et la maîtrise de l'urbanisation.

Les éléments cartographiés donnent une image de la localisation des cavités en fonction de l'état des connaissances à un instant donné (*service en charge de la géologie au niveau du département du Maine-et-Loire*), sans pour cela, considérer qu'elle constitue un document exhaustif.

(*Se référer aux éléments de connaissance et aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU – annexes 7C- Risques connus*).

4 : Le risque Retraits / gonflements des argiles

La majeure partie du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. Il existe 3 niveaux de risques : faible, moyen, fort.

Depuis le 1er janvier 2020, en application de l'article 68 de la Loi ELAN, dans les zones classées en aléa moyen ou fort, une étude géotechnique est désormais obligatoire avant toute construction.

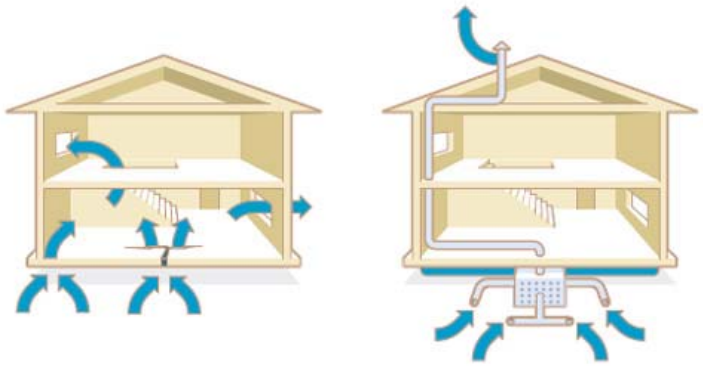
Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées (*se référer aux éléments de connaissance et aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU – annexes 7C- Risques connus*).

5 : Le risque radon

Brissac Loire Aubance présente majoritairement un potentiel radon de catégorie 1. Seul le territoire de Saint-Saturnin sur Loire est concerné pour sa part par un risque 3 (risque fort).

La concentration en radon peut être réduite par deux types d'actions :

- *celles qui visent à empêcher le radon de pénétrer à l'intérieur en assurant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.), en mettant en surpression l'espace intérieur ou en dépression le sol sous-jacent ;*
- *celles qui visent à éliminer, par dilution, le radon présent dans le bâtiment, par aération naturelle ou ventilation mécanique, améliorant ainsi le renouvellement de l'air intérieur.*



Aération des pièces habitées par ouverture des fenêtres.

Drainage du radon par mise en dépression du sol sous-jacent au bâtiment.

Les deux types d'actions sont généralement combinés. L'efficacité d'une technique de réduction doit toujours être vérifiée après sa mise en œuvre, en mesurant de nouveau la concentration en radon. La pérennité de la solution retenue devra également être vérifiée régulièrement (*environ tous les 10 ans*).

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines

La zone urbaine est dite « zone U ».

« Elle correspond aux 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. »

Elle est constituée de 4 grands secteurs :

- ***UA,***
- ***UB et ses sous-secteurs UBa et UBz,***
- ***UE,***
- ***UY et son sous-secteur UYc.***

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère du secteur UA :

*La zone **UA** correspond aux centres historiques de chacune des communes déléguées.*
Ces centralités regroupent généralement une mixité de fonctions (résidentielle, administrative, commerciale, services, équipements …).
Cette zone est destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec cette fonction.
Elles doivent pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Pour les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifiés aux documents graphiques, ne sont admis que les projets compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par le PLU (pièce n°4).

Règles applicables au secteur UA :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UA- ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UA– 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones inondables du PPRi identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, il est indispensable de se référer au règlement du PPRi Val d'Authion et Loire Saumuroise annexé au PLU *(Pièce 7 B – Servitudes d'Utilité Publique / servitude PM1)*.

Dans les zones inondables définies dans le cadre de l'Atlas des zones inondables de l'Aubance identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception de ceux liés et nécessaires à la gestion des crues.

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception des exhaussements et affouillements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides mais aussi à la régulation des eaux pluviales, ou à la sécurité des personnes en l'absence d'alternative. Les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

Au niveau du linéaire commercial identifié à protéger au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions présentant une sous-destination « artisanat et commerce de détail » ou « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est interdit si la nouvelle destination est l' « habitation ». Cependant, si ces locaux sont vacants depuis au moins 5 ans à compter de la date de la cessation de la dernière activité existante, leur changement de destination peut être admis.

En dehors de ces secteurs, sont interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Commerce de gros,*
- *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtels à l'exception de celles visées à l'article 2-1.*
- *Autres hébergements touristiques,*
- *Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à l'exception de la sous-destination bureau.*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UA– 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière,*
- *les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*
- *les chenils.*

UA- ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UA– 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtels » à condition qu'elles s'implantent au sein des **secteurs de diversité commerciale** identifiés au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme au niveau du document graphique lorsque ce dernier a été délimité, et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.

UA– 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Sont admis, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants (boulangerie, station-service, pressing, …) ;

o que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;

o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA- ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA– 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs* …).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé, soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres, ou en cas d'annexe accolée, ne peut excéder la hauteur du bâtiment sur lequel elle s'accole.

UA– 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles hors annexes ou local accessoire doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou avec au moins un élément de façade de la construction à l'alignement de la voie.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante,

- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien d'une hauteur minimale de 1,80 m qui assure déjà la continuité visuelle de la rue,

- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie,

- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

- pour répondre à des problématiques techniques, les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...) : leur implantation ne doit néanmoins pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage,

Pour assurer la préservation d'une composante végétale arbre remarquable, haie, bois, …) ou d'un élément de patrimoine,

- pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie, …).

En cas de parcelles situées à l'angle d'une ou plusieurs voies, les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement d'une seule des voies existantes à élargir ou à créer.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en retrait de la limite séparative.

Le retrait de 2 mètres pourra également être réduit dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à condition de ne pas empiéter de plus de 0,30 m sur le recul demandé par rapport à la limite séparative.

En cas d'implantation du bâti en angle de voie, l'alignement ou le recul minimum est requis sur les 2 voies, ou sur une seule voie.

Des implantations différentes peuvent être également admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion,

- pour les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 15 m².

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

UA- ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA– 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiment de France.

Ont été jointes en annexes du présent règlement plusieurs fiches conseils** (clôtures, devantures, abris de jardins, améliorations thermiques, capteurs solaires) **éditées par les services de l'UDAP.
Ces conseils s'adressent à tous les pétitionnaires, concernés ou pas par une protection au titre des monuments historiques.

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, …*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

4.1.3. La volumétrie

Les constructions doivent présenter des volumes simples. On privilégiera un volume plutôt rectangulaire que carré ou complexe.

4.1.4. Les ouvertures et menuiseries

Les ouvertures devront être harmonisées entre elles (*gabarits, hauteurs, allèges, matériaux, couleurs*, …).

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Leur implantation doit également s'accorder avec les percements de la façade.

Les travaux portants sur des édifices anciens doivent respecter l'ordonnancement des façades :

** sur rue, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes,*

** les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) et doivent respecter le nuancier du Maine-et-Loire. Les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle,*

** en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions, ou former linteau intégré dans la maçonnerie, ou dissimulé par un lambrequin.*

Pour les nouvelles constructions, les ouvertures devront être harmonisées entre elles (*gabarits, hauteurs, allèges, matériaux, couleurs*, …).

4.1.5. Façades

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, lucarnes* …) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve de présenter une teinte bois naturel, bois vieilli ou lasure s'harmonisant avec la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire, et sous réserve d'être employés en association avec d'autres matériaux permettant de conserver une dominante minérale à la construction.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (*parpaings, briques creuses,* …).

Sont également autorisés pour les équipements, les annexes, les abris de jardins et les bâtiments à usage d'activités, les bardage bois utilisés comme seul matériau de construction, sous réserve de conserver la teinte du bois naturel, de présenter l'apparence du bois vieilli ou de recevoir une finition lasure s'harmonisant avec la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire.

4.1.6. Toitures

Les toitures du volume principal de l'habitation doivent être en ardoise naturelle.

La possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires,* …) est admise uniquement en complément d'une toiture traditionnelle pour les volumes annexes ou les annexes.

Pour les piscines, serres de jardin et pergolas, il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

4.1.7. Panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

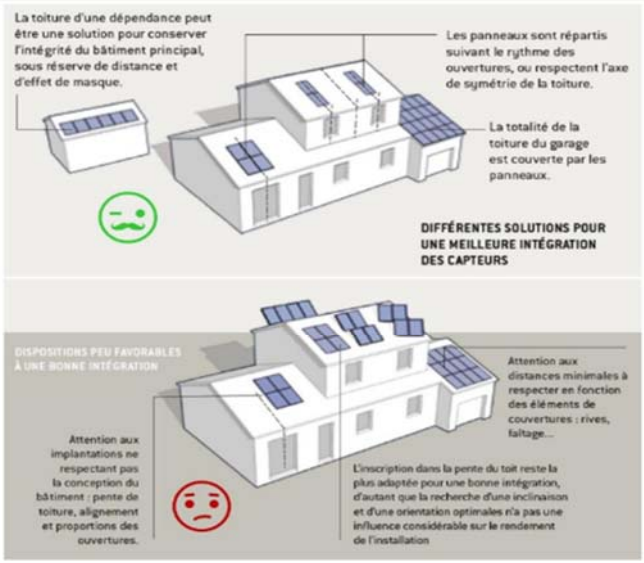
Leur localisation à proximité de la ligne de faîtage est proscrite.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Les panneaux peuvent être mis en œuvre au sol ou sur mât, sous réserve de ne pas être perceptibles depuis l'espace public.

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'accrotère.



Les panneaux sont, soit posés en rive de toiture, le long de l'égout, dans la limite du tiers inférieur de la toiture, soit ils couvrent la totalité de la toiture.

4.1.8. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur création est soumise à autorisation préalable.

Les murs anciens doivent être conservés : seule une ouverture pour créer un accès piéton ou automobile est autorisée.

Les murs maçonnés doivent être enduits sur les 2 faces.

Hauteurs :

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Si une clôture est édifiée en limite séparative, elle doit être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

En cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, la hauteur de la clôture pourra être portée à 1,80m sur une seule des voies concernées.

Types :

Sur rue, si une clôture est édifiée elle doit être constituée :

- *d'un mur plein en pierre ou en maçonnerie recouvert d'un enduit,*
- *d'un mur bahut en pierre ou en maçonnerie recouvert d'un enduit surmonté d'un dispositif à claire-voie.*

En limite séparative si une clôture est édifiée, elle doit :

- *respecter les prescriptions précédentes pour les clôtures sur voie,*
- *soit être en grillage fin sur poteau métallique fin, éventuellement doublé d'une haie vive. L'emploi de plaques béton moulé peut-être admis en soubassement sur une hauteur de 0,5 mètre.*

4.1.9. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- *au sein des périmètres de protection des Monuments historiques,*
- *au sein des ensembles identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*
- *pour les éléments identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*

UA– 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UA - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

-- ***Les éléments de paysage figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés classés »*** sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

-- ***Les arbres isolés*** identifiés au niveau du document graphique par un pictogramme spécifique comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

-- ***Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage*** doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.
Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, … etc.*).
Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret,* …) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

-- ***Les parcs identifiés*** au niveau des documents graphiques comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.
Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces parcs, comme l'abattage de quelques arbres par exemple, peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (*extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe*) ou lié à l'état sanitaire du ou des arbres concernés.
Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc.

UA – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées …

UA – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers (*panneaux occultants, plantations* …) doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*dépôts, aires de stockage,* …).

UA – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales pour limiter des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales*, ...) et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

UA - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Sauf impossibilité technique, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Il est notamment exigé la création d'1 place de stationnement par logement. En cas d'évolution du logement, le nombre de places existantes ne peut pas être réduite à moins d'une place par logement.

Ne sont pas soumis à ces règles les foyers et maisons relais.

Pour les opérations de logements collectifs et les activités constituant un lieu de travail équipé de places de stationnement destinées aux salariés, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins au regard du nombre de logements ou des effectifs.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA- ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

La création d'accès automobile est interdite rue de Rollée et rue du Petit Versailles.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UA – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UA - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA – 8.1CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

8.1.1. Eau potable

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

En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (*adduction publique / puits privé*).

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (*bac de disconnexion ou disconnecteur de pression*) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Rappels :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UA – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. Dans le cas de difficultés particulières liées aux contraintes locales justifiées (*mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...*), un rejet à débit limité au réseau public pourra être autorisé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Rappels : L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art.

En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés.

Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

UA – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements, ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (*fourreaux, chambres*, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère des zones UB :

La zone UB correspond essentiellement aux développements contemporains enregistrés par les différents centres-villes et villages de la commune.

Ces secteurs d'extension regroupent parfois une mixité de fonctions (équipements, commerces, …). Ces zones déjà urbanisées doivent pouvoir être densifiées.

Elles doivent permettre d'accueillir de nouveaux logements mais aussi des activités et services compatibles avec cette fonction sous certaines conditions.

Ces espaces composent un ensemble aggloméré ne présentant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées, contrairement aux centres historiques, y sont donc relativement souples.

Cette zone est généralement dotée de tous les réseaux (réseaux d'eau potable, d'électricité, ...) nécessaires à son urbanisation. Certains secteurs sont néanmoins, ni desservis par un réseau collectif d'assainissement, et il n'est parfois pas prévu de les desservir (Se référer aux cartes des zonage d'assainissement / Annexe 7A – Annexes sanitaires).

Un sous-secteur UBa a été créé sur le centre-ville de la commune déléguée de Brissac-Quincé. Il correspond à une emprise déjà urbanisée accueillant aujourd'hui des bâtiments d'activités, des équipements, …, et qui présente des enjeux de renouvellement urbain et d'importants enjeux de densification.

Le sous-secteur UBz correspond pour sa part à l'emprise de la ZAC de la Pierre Couchée sur lequel il est projeté la création d'un nouveau quartier résidentiel.

***Rappel :** Pour faciliter la lecture du règlement, les règles applicables aux zones UB, et celles applicables aux sous-secteurs Uba et UBz ont été dissociées.*

Pour les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifiés aux documents graphiques, ne sont admis que les projets compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par le PLU (pièce n°4).

Règles applicables au secteur UB :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UB - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UB – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones inondables définies dans le cadre de l'Atlas des zones inondables de l'Aubance identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception de ceux liés et nécessaires à la gestion des crues.

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception des exhaussements et affouillements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides mais aussi à la régulation des eaux pluviales, ou à la sécurité des personnes en l'absence d'alternative. Les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

Au niveau du linéaire commercial identifié à protéger au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions présentant une sous-destination « artisanat et commerce de détail » ou « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » est interdit si la nouvelle destination est l' « habitation ».
Cependant, si ces locaux sont vacants depuis au moins 5 ans à compter de la date de la cessation de la dernière activité existante, leur changement de destination peut être admis.

En dehors de ces secteurs, sont interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Commerce de gros,*
- *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtels à l'exception de celles visées à l'article 2-1.*
- *Autres hébergements touristiques,*
- *Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à l'exception de la sous-destination bureau.*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UB– 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière,

- les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,

- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.

- *les chenils.*

UB- ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UB– 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Hôtels » à condition qu'elles s'implantent au sein des **secteurs de diversité commerciale** identifiés au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme au niveau du document graphique, et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.

UB– 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Sont admis, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement aux conditions cumulatives suivantes :

o qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants (boulangerie, station-service, pressing, …) ;

o que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;

o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB- ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB– 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs* …).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé, soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

UB– 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne correspondrait pas à la règle édictée : elles peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...). Leur implantation ne doit néanmoins pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

En cas de parcelles situées à l'angle d'une ou plusieurs voies, les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement d'une seule des voies existantes à élargir ou à créer.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en retrait de la limite séparative.

Le retrait de 2 mètres pourra également être réduit dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à condition de ne pas empiéter de plus de 0,30 m sur le recul demandé par rapport à la limite séparative.

En cas d'implantation du bâti en angle de voie, l'alignement ou le recul minimum est requis sur les 2 voies, ou sur une seule voie.

Des implantations différentes peuvent être également admises :

- pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment existant.

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

UB - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiment de France.

Ont été jointes en annexes du présent règlement plusieurs fiches conseils** (clôtures, devantures, abris de jardins, améliorations thermiques, capteurs solaires) **éditées par les services de l'UDAP.
Ces conseils s'adressent à tous les pétitionnaires, concernés ou pas par une protection au titre des monuments historiques.

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, …*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

4.1.3. La volumétrie

Les constructions doivent présenter des volumes simples. On privilégiera un volume plutôt rectangulaire que carré ou complexe.

4.1.4. Les ouvertures et ordonnancement

Les ouvertures devront être harmonisées entre elles (*gabarits, hauteurs, allèges, matériaux, couleurs*, …).

Les ouvertures en toitures doivent être harmonisées avec la composition de la façade.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

4.1.5. Façades

On évitera les façades aveugles sur rue.

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

A l'inverse les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits doivent recouvrir uniformément les maçonneries, et respecter la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les bardages bois, métalliques (*à l'exception de la tôle ondulée galvanisée*) ou tout autre matériau renouvelable sont autorisés, sous réserve que leur teinte respecte le nuancier du Maine-et-Loire. Ils devront être employés par panneaux ou volumes dans un travail de composition de la façade.
Pour les bardages bois, une pose à la verticale, et les teintes bois naturel, bois vieilli ou lasure s'harmonisant avec la teinte des enduits du nuancier de Maine-et-Loire sont à privilégier.

4.1.6. Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte de l'ardoise.

Néanmoins, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, toitures en zinc, toitures en bac-acier, toitures mono-pente, toitures zinc,* …) est admise.

Dans le cas d'une toiture mono-pente, la pente ne pourra être inférieure à 15 degrés.

Pour les piscines, serres de jardin et pergolas, il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

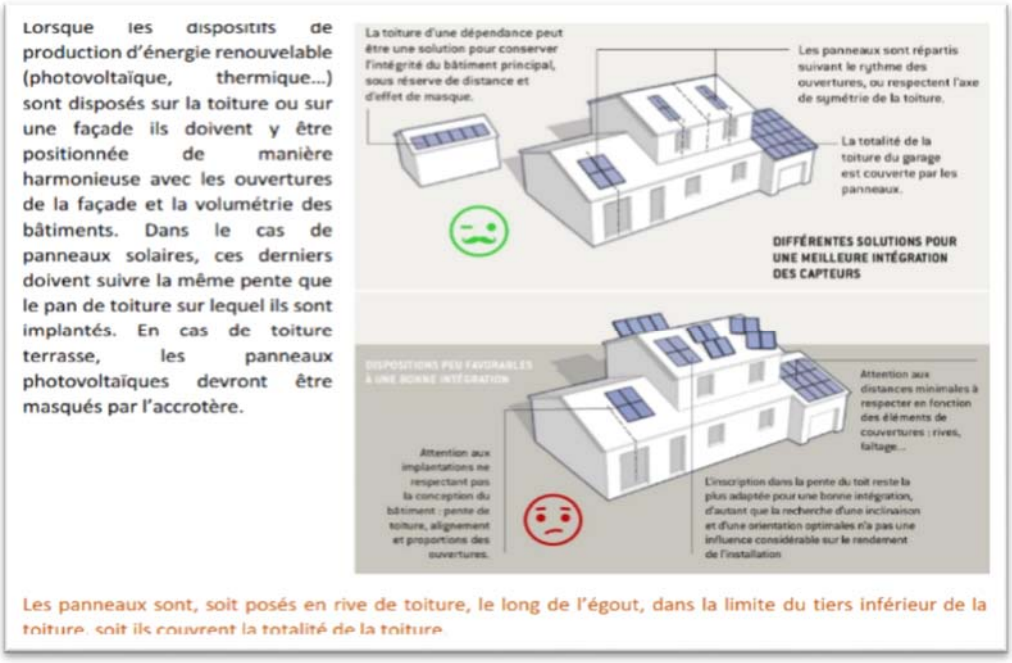
4.1.7. Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

La localisation à proximité de la ligne de faîtage est proscrite.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Les panneaux peuvent être mis en œuvre au sol ou sur mât, sous réserve de ne pas être perceptibles depuis l'espace public.



4.1.8. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur création est soumise à autorisation préalable.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Si une clôture est édifiée en limite séparative, elle doit être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

En cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, la hauteur de la clôture pourra être portée à 1,80m sur une seule des voies concernées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (*exception faite des soubassements limités à 0,50 m*), les parpaings non enduits ou peints, les toiles, les films plastiques, les brandes, les tôles, et les matériaux provisoires, est interdite.

Les murs maçonnés doivent être enduits sur les 2 faces.

4.1.9. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- *au sein des périmètres de protection des Monuments historiques,*
- *au sein des ensembles identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*
- *pour les éléments identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*

UB – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UB - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

-- ***Les arbres isolés*** identifiés au niveau du document graphique par un pictogramme spécifique comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

-- ***Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage*** doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.
Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, … etc.*).
Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, …*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

-- ***Les parcs identifiés*** au niveau des documents graphiques comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.
Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces parcs, comme l'abattage de quelques arbres par exemple, peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (*extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe*) ou lié à l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc.

UB – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées …

UB – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

UB – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'aménagements ou d'installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales, et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales, ...) et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

UB - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Il est notamment exigé la création de 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen de prêts aidé par l'Etat, pour lesquels seule une place de stationnement est requise.

En cas d'évolution du logement, le nombre de places existantes ne pas être réduite à moins de 2 places par logement.

Ne sont pas soumis à ces règles les foyers et maisons relais.

Pour les opérations de logements collectifs et les activités constituant un lieu de travail équipé de places de stationnement destinées aux salariés, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins au regard du nombre de logements ou des effectifs.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB- ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UB – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UB - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB – 8.1CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

8.1.1. Eau potable

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

En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (*adduction publique / puits privé*).

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (*bac de disconnexion ou disconnecteur de pression*) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, s'il existe au droit des parcelles.

Rappel : Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

En l'absence de réseau, tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Dans l'hypothèse où le réseau d'assainissement collectif desservirait une propriété au départ assainie par les méthodes de l'ANC, le raccordement au réseau doit s'effectuer en shuntant préalablement et totalement l'installation primitive, les effluents septiques ne devant être évacués dans le d'assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

UB – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. Dans le cas de difficultés particulières liées aux contraintes locales justifiées (*mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...*), un rejet à débit limité au réseau public pourra être autorisé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Rappels : L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art.

En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés.

Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

UB – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements, ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (*fourreaux, chambres*, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR UBa

Caractère du secteur UBa :

Le sous-secteur UBa a été créé sur le centre-ville de la commune déléguée de Brissac-Quincé. Il correspond à une emprise déjà urbanisée accueillant aujourd'hui des bâtiments d'activités, des équipements, des logements locatifs collectifs anciens …, qui présente des enjeux de renouvellement urbain et d'importants enjeux de densification.

Un périmètre de servitudes d'inconstructibilité de 5 ans a été instauré sur la zone UBa au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global pour l'ensemble de ces secteurs.

Règles applicables au secteur UBa :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UBA - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UBA – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Au sein des périmètres d'inconstructibilité identifiés au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme pour une période de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, sont interdites toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 2.1.

UBA– 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière,

- les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,

- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.

- les chenils.

UBA - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UBA – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Au sein des périmètres d'inconstructibilité identifiés au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme pour une période de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, ne sont admises que :

- *Les constructions ou extension à condition que leur emprise au sol n'excède pas plus de 10 m²,*
- *L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions sous réserve qu'elles soient existantes à la date d'approbation du PLU,*
- *Les constructions ayant une sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve que ces constructions ne compromettent pas les possibilités d'aménagement envisagés sur les sites concernés.*

UBA – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UBA - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UBA – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs* …).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé, soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

UBA – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne correspondrait pas à la règle édictée : elles peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...). Leur implantation ne doit néanmoins pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

En cas de parcelles situées à l'angle d'une ou plusieurs voies, les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement d'une seule des voies existantes à élargir ou à créer.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en retrait de la limite séparative.

Le retrait de 2 mètres pourra également être réduit dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à condition de ne pas empiéter de plus de 0,30 m sur le recul demandé par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être également admises :

- pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment existant.

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

En cas d'implantation du bâti en angle de voie, l'alignement ou le recul minimum est requis sur les 2 voies, ou sur une seule voie.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UBA - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UBA – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiment de France.

Ont été jointes en annexes du présent règlement plusieurs fiches conseils** (clôtures, devantures, abris de jardins, améliorations thermiques, capteurs solaires) **éditées par les services de l'UDAP.
Ces conseils s'adressent à tous les pétitionnaires, concernés ou pas par une protection au titre des monuments historiques.

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, …*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Les ouvertures et ordonnancement

Les ouvertures devront être harmonisées entre elles (*gabarits, hauteurs, allèges, matériaux, couleurs*, …).

Les ouvertures en toitures doivent être harmonisées avec la composition de la façade.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

4.1.3. Façades

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

A l'inverse les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits doivent recouvrir uniformément les maçonneries, et respecter la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les bardages bois, métalliques (*à l'exception de la tôle ondulée galvanisée*) ou tout autre matériau renouvelable sont autorisés, sous réserve que leur teinte respecte le nuancier du Maine-et-Loire. Ils devront être employés par panneaux ou volumes dans un travail de composition de la façade.
Pour les bardages bois, une pose à la verticale, et les teintes bois naturel, bois vieilli ou lasure s'harmonisant avec la teinte des enduits du nuancier de Maine-et-Loire sont à privilégier.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte de l'ardoise.

Néanmoins, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, toitures en zinc, toitures en bac-acier, toitures mono-pente, toitures zinc,* …) est admise.

Pour les piscines, serres de jardin et pergolas, il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur création est soumise à autorisation préalable.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Si une clôture est édifiée en limite séparative, elle doit être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

En cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, la hauteur de la clôture pourra être portée à 1,80m sur une seule des voies concernées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (*exception faite des soubassements limités à 0,50 m*), les parpaings non enduits ou peints, les toiles, les films plastiques, les brandes, les tôles, et les matériaux provisoires, est interdite.

Les murs maçonnés doivent être enduits sur les 2 faces.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- *au sein des périmètres de protection des Monuments historiques,*
- *au sein des ensembles identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*
- *pour les éléments identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*

UBA – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UBA - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UBA – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Non réglementé.

UBA – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées …

UBA – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

UBA – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'aménagements ou d'installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales, et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales, ...) et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

UBA - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Il est notamment exigé la création de 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen de prêts aidé par l'Etat, pour lesquels seule une place de stationnement est requise.

En cas d'évolution du logement, le nombre de places existantes doit à minima être conservé.

Ne sont pas soumis à ces règles les foyers et maisons relais.

Pour les opérations de logements collectifs et les activités constituant un lieu de travail équipé de places de stationnement destinées aux salariés, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins au regard du nombre de logements ou des effectifs.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UBA- ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UBA – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UBA – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UBA - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UBA – 8.1CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

8.1.1. Eau potable

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

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, s'il existe au droit des parcelles.

Rappel : Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

UBa – 8.2 Conditions pour limiter l'impermeabilisation des sols, la maitrise du debit et l'ecoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. Dans le cas de difficultés particulières liées aux contraintes locales justifiées (*mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...*), un rejet à débit limité au réseau public pourra être autorisé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Rappels : L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art.

En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés.

Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

UBa – 8.3 Obligations imposees en matiere d'infrastructures et reseaux de communications electroniques

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements, ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (*fourreaux, chambres*, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR UBz

Caractère du secteur UBz :

Le sous-secteur UBz correspond à l'emprise de la ZAC de la Pierre Couchée sur lequel il est projeté la création d'un nouveau quartier résidentiel.

Règles applicables au secteur UBz :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UBz - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UBz – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Commerces et activités de services, à l'exception de celles visées à l'article 2.1.*
- *Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à l'exception de celles visées à l'article 2.1.*
- *Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.*

UBz– 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,*
- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière,*
- *les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*
- *les chenils.*

UBz - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UBz – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « bureau » à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation et qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la fonction résidentielle.

UBz – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

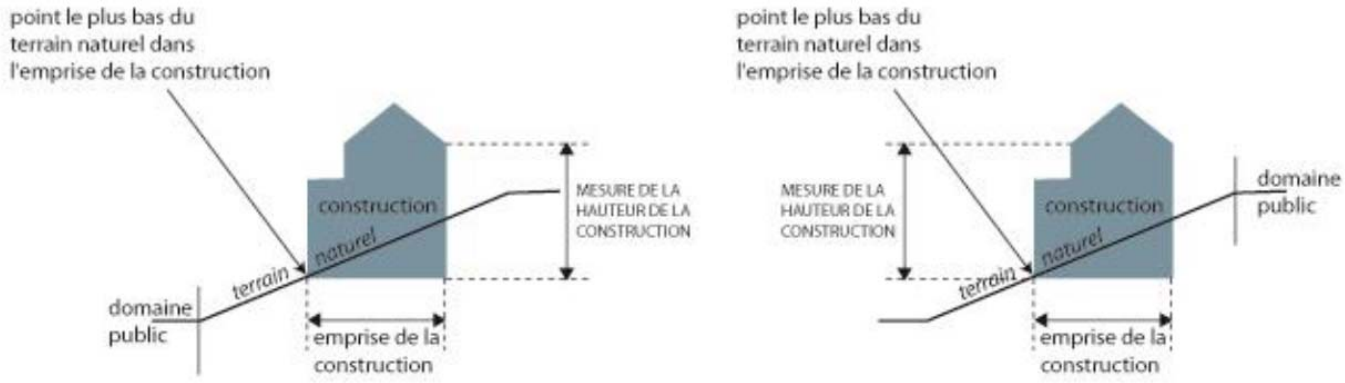
UBz - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UBz – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions



Au point le plus défavorable, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 6,50 m à l'égout du toit et 9 mètres au sommet de l'acrotère ou au faîtage, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs* …).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4,50 mètres au point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère).

UBz – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 1 mètre de l'alignement.

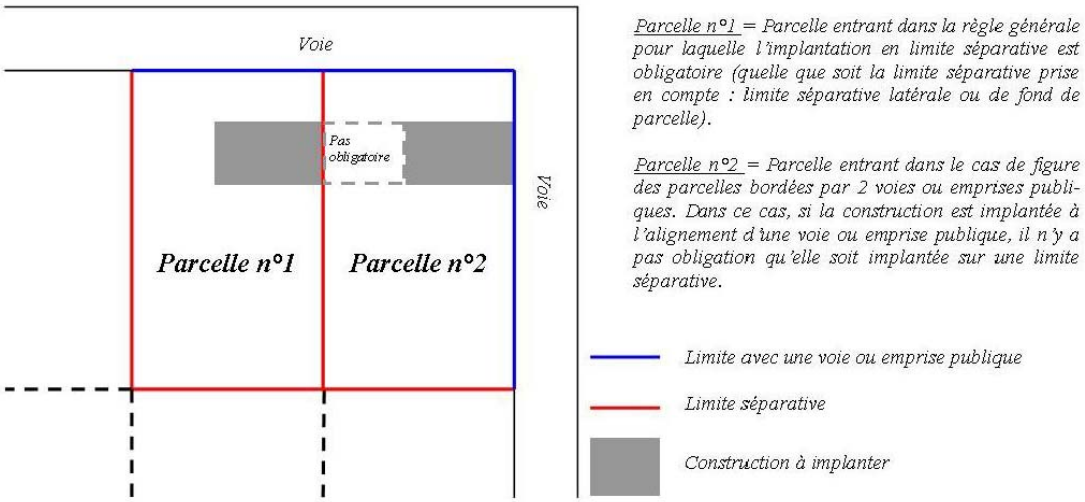
L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, …), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

En cas de parcelles situées à l'angle d'une ou plusieurs voies, les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement d'une seule des voies existantes à élargir ou à créer.

3.2.2. Limites séparatives

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R.151-21 al.3 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative sauf lorsque la parcelle concernée est bordée par 2 voies ou emprises publiques et que la construction est implantée à l'alignement de l'une de ces 2 voies ou emprises publiques.



Lorsque la construction n'est pas implantée sur limite séparative, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse, …).

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, …), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation du bâti en angle de voie, l'alignement ou le recul minimum est requis sur les 2 voies, ou sur une seule voie.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Recul par rapport à la zone Av

Les constructions principales doivent respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite des zones viticoles « Av ».

UBz - Article 4 - Qualite urbaine, architecturale, environnementale et paysagere

UBz – 4.1 Caracteristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clotures

4.1.1. Principes généraux

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, station de relevage, pylônes, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffrets, …, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité des paysages.

4.1.2. Adaptation au sol

La hauteur des remblais et des murs de soutènement ne peut excéder 2 mètres.

4.1.3. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

4.1.4. Toitures

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m^2, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. La couleur vert foncé est autorisée pour la toiture des abris de jardin.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.

Pour les piscines, serres de jardin et pergolas, il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

4.1.5. Châssis de toitures, panneaux solaires ou photovoltaïques :

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

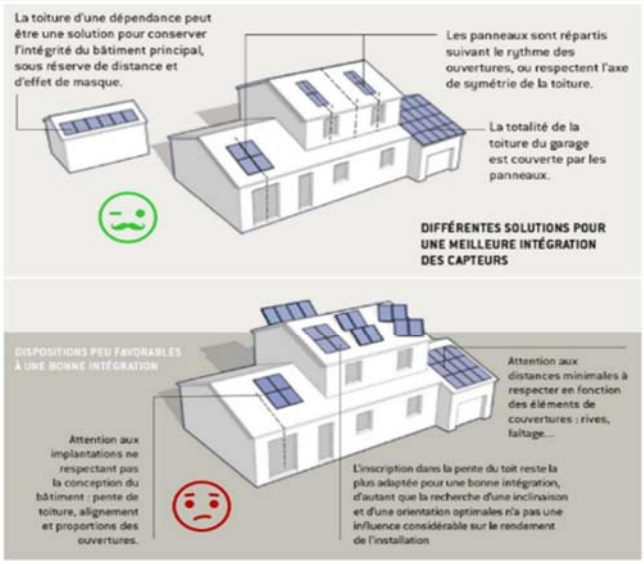
Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Les panneaux peuvent être mis en œuvre au sol ou sur mât, sous réserve de ne pas être perceptibles depuis l'espace public.

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'accrotère.



Les panneaux sont, soit posés en rive de toiture, le long de l'égout, dans la limite du tiers inférieur de la toiture, soit ils couvrent la totalité de la toiture.

4.1.6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur création est soumise à autorisation préalable.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2.00 mètres.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

4.1.7. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- *au sein des périmètres de protection des Monuments historiques,*
- *au sein des ensembles identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*
- *pour les éléments identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*

UBz – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UBz - Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions

UBz – 5.1 Dispositions specifiques pour le patrimoine paysager et boise a preserver

Non réglementé.

UBz – 5.2 OBLIGATIONS imposees en matiere de realisation de surfaces non impermeabilisees

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées …

UBz – 5.3 OBLIGATIONS imposees en matiere de realisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Non réglementé.

UBz – 5.3 OBLIGATIONS imposees en matiere d'installations necessaires a la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'aménagements ou d'installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales, et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales, ...) et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

UBz - Article 6 - Stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.
Il est exigé pour les constructions à usage de logement : 2 places minimum de stationnement par logement ; cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat. Il est exigé la création au minimum de 1 place de stationnement « visiteur » pour 2 logements.

Pour les opérations de logements collectifs et les activités constituant un lieu de travail équipé de places de stationnement destinées aux salariés, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins au regard du nombre de logements ou des effectifs.

Section 3 : Equipements et reseaux

UBz- Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privees

UBz – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privees et d'acces aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

UBz – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des dechets

Pour les voies en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse ou à proximité, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

UBz - Article 8 - Conditions de desserte par les reseaux

UBz – 8.1Conditions de desserte des terrains par les reseaux publics

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité, …) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

8.1.3. Assainissement

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau (convention préalable de déversement) et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

UBz – 8.2 Conditions pour limiter l'impermeabilisation des sols, la maitrise du debit et l'ecoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

UBz – 8.3 Obligations imposees en matiere d'infrastructures et reseaux de communications electroniques

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère du secteur UE

Les zones UE correspondent aux emprises accueillant la plupart des équipements publics ou d'intérêt public.
Sur ces emprises il est prévu de permettre les évolutions et la création de nouveaux équipements.
La plupart de ces zones sont implantées au cœur des villages ou du centre-ville de Brissac-Quincé et sont desservies par l'ensemble des réseaux.

Règles applicables au secteur UE

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UE - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UE – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones inondables du PPRi identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, il est indispensable de se référer au règlement du PPRi Val d'Authion et Loire Saumuroise annexé au PLU *(Pièce 7 B – Servitudes d'Utilité Publique / servitude PM1)*.

Dans les zones inondables définies dans le cadre de l'Atlas des zones inondables de l'Aubance identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception de ceux liés et nécessaires à la gestion des crues et ceux définis à l'article 2-1.

En dehors de ces zones, sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Logement,*
- *Hébergement à l'exception de celles visées à l'article 2-1.,*
- *Artisanat et commerce de détail*
- *Restauration,*
- *Commerce de gros,*
- *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2-1.,*
- *Hôtels,*
- *Autres hébergements touristiques,*
- *Cinéma,*
- *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.*

Est également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UE – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée en dehors des zones dédiées,*
- *les dépôts de véhicules hors d'usage et de déchets en dehors des zones prévues à cet effet,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*

UE - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UE – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones inondables définies dans le cadre de l'Atlas des zones inondables de l'Aubance identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, les constructions présentant une sous-destination « équipements sportifs » sont autorisées sous réserve qu'elles puissent être adaptées au caractère inondable des lieux.

Sont admises les extensions et les nouvelles constructions ayant une sous destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hébergement », à condition qu'elles soient et liées et nécessaires aux activités ou équipements déjà existantes.

UE – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

UE – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiée à l'alignement ou en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment principal.

En cas de parcelles situées à l'angle d'une ou plusieurs voies, les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement d'une seule des voies existantes à élargir ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparatives ou respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

Toutefois, lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans la continuité de la construction existante.

En cas d'implantation du bâti en angle de voie, l'alignement ou le recul minimum est requis sur les 2 voies, ou sur une seule voie.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UE - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiment de France.

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, …*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Façades

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

A l'inverse les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits doivent recouvrir uniformément les maçonneries et respecter la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les bâtiments supports d'équipements peuvent être réalisés en bardage bois, métalliques ou tout autre matériau renouvelable, sous réserve que leur teinte respecte le nuancier du Maine-et-Loire. On privilégiera les bardages posés à la verticale.

4.1.3. Toitures

Non réglementé.

4.1.4. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- *au sein des périmètres de protection des Monuments historiques,*
- *au sein des ensembles identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*
- *pour les éléments identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*

UE – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UE - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

-- ***Les arbres isolés*** identifiés au niveau du document graphique par un pictogramme spécifique comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

-- ***Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage*** doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.
Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, … etc.*).
Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, …*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

UE– 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

UE – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage*).

UE – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales ...*) à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

UE - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UE - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UE – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UE - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence de réseau, tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

UE – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. Dans le cas de difficultés particulières liées aux contraintes locales justifiées (*mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable*...), un rejet à débit limité au réseau public pourra être autorisé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UE – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements, ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ET SON SOUS-SECTEUR UYC

Caractère du secteur Uy et du sous-secteur UYc

Les zones Uy correspondent aux emprises des zones à vocation économique existantes.

Un sous-secteur UYc a été créé sur les emprises à vocation économique accueillant et sur lesquelles il est prévu d'accueillir de nouvelles activités commerciales.

Règles applicables au secteur Uy et du sous-secteur UYc

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UY - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UY – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En zone UY :

Sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière,

- Habitation

- Commerces et activités de services à l'exception de celles visées à l'article 2.1 et de la sous-destination commerce de gros,

- Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés compatibles avec le caractère de la zone.

- Centre de congrès et d'exposition.

En zone UYc :

Sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole ou forestière,

- Habitation,

- Autres hébergements touristiques,

- Commerces de gros,

- Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2.1,

- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,

- Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés compatibles avec le caractère de la zone.

En zone UY et UYc :

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UY– 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière,

- les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,

- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.

UY- ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UY – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En zone UY :

Les surfaces ou halls d'exposition **liés et nécessaires à l'activité principale,** permettant à un fabricant ou à un artisan de présenter un assortiment ou la totalité des produits ou services proposés, et offrant éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur, aux conditions suivantes :

- d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité,

- que cette surface d'exposition n'excède pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment d'activités dans lequel il s'insère,

- de ne pas être réalisée préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité.

En zone UYc :

Les constructions présentant une sous-destination « artisanat et commerce de détail », « restauration », et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » aux conditions cumulatives suivantes :

- que les nouvelles constructions et / ou que les modifications effectuées sur des constructions existantes soient de nature à réaliser ou à conserver une surface de vente ou une surface de plancher supérieure à 350 m²

- et que les activités accueillies ne puissent contribuer à déséquilibrer ou porter atteinte à l'offre et la diversité commerciale présente dans la centralité de Brissac-Quincé (pharmacie, charcutier, boucher, boulangerie, …etc).

De plus la division cellulaire d'un bâtiment à usage commercial ne peut-être autorisé que si les cellules une fois divisées dépassent 350 m² de surface de vente chacune.

UY – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Sont admis, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UY – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

En zone UY :

Non réglementé.

En zone UYc :

Non réglementé.

UY – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- à 15 m minimum en retrait de l'alignement des routes départementales 748 et 761,

- à 10 m minimum en retrait de l'alignement des autres routes départementales,

- à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour des installations techniques.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à 5 m minimum en retrait des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées se rapprocher de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UY - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux pluviales, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateur, station de relevage, pylônes, abri bus, local destiné au stockage des déchets, coffret, …, les règles édictées peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Façades

Afin de limiter au mieux l'aspect massif des constructions, les halls d'entrée, bureaux et annexes techniques ne seront pas incorporés systématiquement au volume principal.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement pourront être soulignés par une teinte plus claire.

La teinte des bardages respectera le nuancier de Maine-et-Loire.

4.1.3. Toitures

La toiture doit être de préférence de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf nécessité technique liée à l'usage du bâtiment.

La mise en œuvre de toitures de formes variées et ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toitures terrasses, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, …*) est autorisée.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.4. Clôtures

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte. Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception de haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- *au sein des périmètres de protection des Monuments historiques,*
- *au sein des ensembles identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*
- *pour les éléments identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*

UY – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UY - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UY – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, … etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, …*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

UY – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

UY– 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage*).

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques ; à l'exception de haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

UY – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (*aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagement visant à limiter les débits évacués de la propriété*) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (*collecteur, fossé, ou caniveau*) si celui-ci existe et si la solution d'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte-tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Les eaux de pluie collectées en en aval des toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine.

UY - ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour les activités constituant un lieu de travail équipé de places de stationnement destinées aux salariés, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins au regard du nombre de logements ou des effectifs.

SECTION3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

UY- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UY – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Tout projet prenant accès sur 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UY – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

UY - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UY – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

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

En application de l'article R.1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, s'il existe au droit des parcelles.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (*eaux résiduaires liées à certaines activités*) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un pré-traitement approprié. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Rappel : Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

En l'absence de réseau, tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

UY – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Non réglementé.

UY – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites « AU » sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU.*

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 règlement.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement.

- *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.*

Différentes zones à urbaniser ont été créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- *Zones à urbaniser à dominante d'habitat : **1AU, 1AUz, et 2AU,***
- *Zones à urbaniser à vocation d'activités : **2AUY,***
- *Zones à urbaniser à vocation d'équipements : **2AUe,***

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU ET SOUS-SECTEUR 1AUZ

Caractère du secteur 1AU et au sous-secteur 1AUz

Les zones « 1 AU » correspondent à l'ensemble des zones de projets à vocation résidentielle. Elles sont ouvertes immédiatement à l'urbanisation et sont destinées à accueillir prioritairement des logements.

La configuration des terrains impose le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Leur aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La configuration des terrains impose le recours à une opération d'aménagement d'ensemble.

Un sous-secteur 1AUz a été créé sur le périmètre de la ZAC du Clos Saint-Nicolas.

***Rappel :** Pour faciliter la lecture du règlement, les règles applicables aux zones 1AU, et celles applicables au sous-secteur 1AUz ont été dissociées.*

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1AU

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AU - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AU – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Commerce et activités de services à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à l'exception de celles visées à l'article 2.1.*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

1AU – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,*
- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de véhicules,*
- *les dépôts de ferrailles, de déchets, ou de matériaux divers,*
- *Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires aux aménagements, à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur sont interdits,*
- *les chenils.*
- *les installations classées pour la protection de l'environnement.*

1AU - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AU – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « bureau » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la fonction résidentielle.

1AU – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs …*).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère

1AU – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou à 1 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

En cas de parcelles situées à l'angle d'une ou plusieurs voies, les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement d'une seule des voies existantes à élargir ou à créer.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en retrait de la limite séparative.

En cas d'implantation du bâti en angle de voie, l'alignement ou le recul minimum est requis sur les 2 voies, ou sur une seule voie.

Des implantations différentes peuvent être également admises pour les constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

1AU - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiment de France.

Ont été jointes en annexes du présent règlement plusieurs fiches conseils *(clôtures, devantures, abris de jardins, améliorations thermiques, capteurs solaires)* ***éditées par les services de l'UDAP.***
Ces conseils s'adressent à tous les pétitionnaires, concernés ou pas par une protection au titre des monuments historiques.

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, …*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

4.1.3. La volumétrie

Les constructions doivent présenter des volumes simples. On privilégiera un volume plutôt rectangulaire que carré ou complexe.

4.1.4. Les ouvertures et ordonnancement

Les ouvertures devront être harmonisées entre elles (*gabarits, hauteurs, allèges, matériaux, couleurs*, …).

Les ouvertures en toitures doivent être harmonisées avec la composition de la façade.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

4.1.5. Façades

On évitera les façades aveugles sur rue.

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

A l'inverse les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits doivent recouvrir uniformément les maçonneries, et respecter la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les bardages bois, métalliques (*à l'exception de la tôle ondulée galvanisée*) ou tout autre matériau renouvelable sont autorisés, sous réserve que leur teinte respecte le nuancier du Maine-et-Loire. Ils devront être employés par panneaux ou volumes dans un travail de composition de la façade.
Pour les bardages bois, une pose à la verticale, et les teintes bois naturel, bois vieilli ou lasure s'harmonisant avec la teinte des enduits du nuancier de Maine-et-Loire sont à privilégier.

4.1.6. Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte de l'ardoise.

Néanmoins, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, toitures en zinc, toitures en bac-acier, toitures mono-pente,* …) est admise.

Dans le cas d'une toiture mono-pente, la pente ne pourra être inférieure à 15 degrés.

Pour les piscines, serres de jardin et pergolas, il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

4.1.7. Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

La localisation à proximité de la ligne de faîtage est proscrite.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

4.1.8. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur création est soumise à autorisation préalable.

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Si une clôture est édifiée en limite séparative, elle doit être d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

En cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, la hauteur de la clôture pourra être portée à 1,80m sur une seule des voies concernées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (*exception faite des soubassements limités à 0,50 m*), les parpaings non enduits ou peints, les toiles, les films plastiques, les brandes, les tôles, et les matériaux provisoires, est interdite.

Les murs maçonnés doivent être enduits sur les 2 faces.

4.1.9. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- *au sein des périmètres de protection des Monuments historiques,*
- *au sein des ensembles identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*
- *pour les éléments identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*

1AU – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

1AU - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, alignements identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, … etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, …*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

1AU – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées …

1AU – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

1AU – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

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

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales,...*) et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

1AU - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Il est notamment exigé la création de 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat, pour lesquels seule une place de stationnement est requise.

En cas d'évolution du logement, le nombre de places existantes doit à minima être conservé.

Pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins au regard du nombre de logements ou des effectifs.

Ne sont pas soumis à ces diffrentes règles les foyers et maisons relais.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AU – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

1AU – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

1AU - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Rappel : Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

1AU – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. Dans le cas de difficultés particulières liées aux contraintes locales justifiées (*mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...*), un rejet à débit limité au réseau public pourra être autorisé.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Rappels : L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art.

En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés.

Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

1AU – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements, ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR 1AUz

Caractère du secteur 1AUz :

Le sous-secteur 1AUz correspond à l'emprise de la ZAC du Clos Saint-Nicolas sur lequel il est projeté la création d'un nouveau quartier résidentiel.

En termes de programme, il est imposé la réalisation d'une opération intégrante au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Règles applicables au secteur 1Auz :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1AUz - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1AUz – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Commerces et activités de services à l'exception de celles visées à l'article 2.1.*
- *Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à l'exception de celles visées à l'article 2.1.*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

1AUz– 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

- les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière,

- les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,

- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.

- *les chenils.*

1AUz - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUz – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « Artisanat et commerce de détail », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « bureau » à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation et qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la fonction résidentielle.

1AUz – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

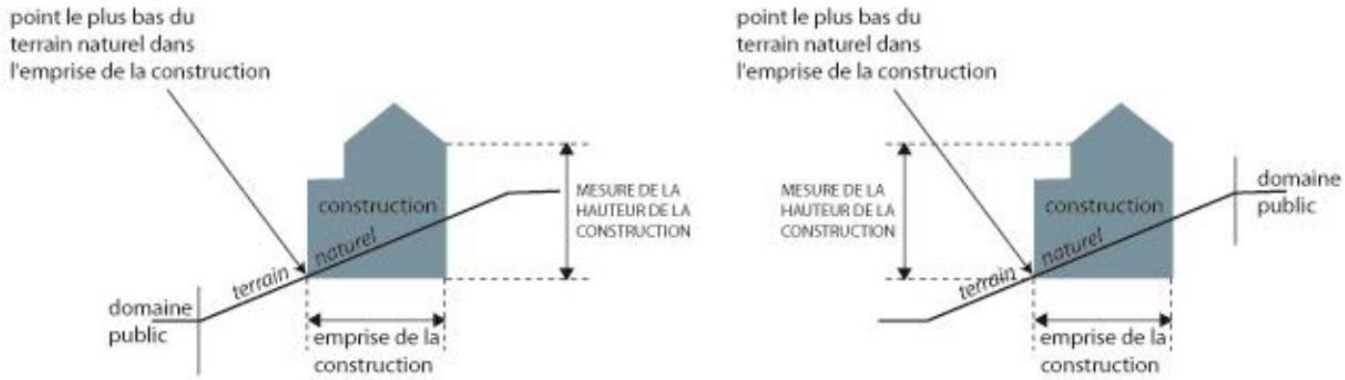
1AUZ - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUZ – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIOOUI, J'AI BIEN ETE RELANCEE PAR LA COMUNENS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions



Au sein de la trame de hachures inscrite sur le secteur 1AUz sur les documents graphiques du PLU (pièce 5), au point le plus défavorable, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 9 m à l'égout du toit et 11 mètres au sommet de l'acrotère ou au faîtage, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs* …).

En dehors de ce secteur, au point le plus défavorable, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 6,50 m à l'égout du toit et 9 mètres au sommet de l'acrotère ou au faîtage, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs* …).

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4,50 mètres au point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère).

1AUZ – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 1 mètre de l'alignement.

Cependant, afin de structurer les espaces publics majeurs en reprenant la logique d'implantation du bâti du centre ancien de Brissac-Quincé et d'optimiser les espaces libres sur les parcelles bâties, la forme urbaine générée devra intégrer des accroches bâties à l'alignement ou à faible retrait sans pour autant être dans un systématisme ; des implantations en retrait pouvant notamment être justifiées par la prise en compte de la topographie ou l'optimisation des apports solaires.

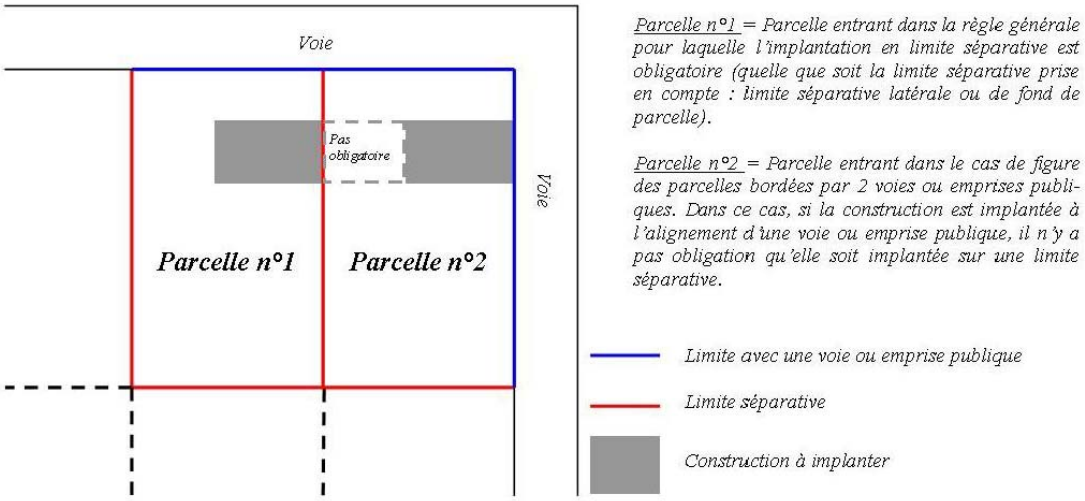
En cas de parcelles situées à l'angle d'une ou plusieurs voies, les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement d'une seule des voies existantes à élargir ou à créer.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (*transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets,* …), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

3.2.2. Limites séparatives

L'ensemble des dispositions de cet article s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R.151-21 al.3 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative sauf lorsque la parcelle concernée est bordée par 2 voies ou emprises publiques et que la construction est implantée à l'alignement de l'une de ces 2 voies ou emprises publiques.



Lorsque la construction n'est pas implantée sur limite séparative, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

En cas de construction d'une piscine, cette règle ne s'applique qu'au bassin, et pas aux aménagements périphériques (margelle, terrasse, …).

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, …), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, s'effectuer dans la marge de recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation du bâti en angle de voie, l'alignement ou le recul minimum est requis sur les 2 voies, ou sur une seule voie.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

1AUz - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUz – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs, station de relevage, pylônes, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffrets, …, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité des paysages.

4.1.2. Adaptation au sol

La hauteur des remblais et des murs de soutènement ne peut excéder 2 mètres.

4.1.3. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

4.1.4. Toitures

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m2, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. La couleur vert foncé est autorisée pour la toiture des abris de jardin.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires etc.

Pour les piscines et serres de jardins, il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

4.1.5. Châssis de toitures, panneaux solaires ou photovoltaïques :

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

4.1.6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur création est soumise à autorisation préalable.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

L'emploi de plaques en béton est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 2.00 mètres.

En cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, la hauteur de la clôture pourra être portée à 1,80m sur une seule des voies concernées.

En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures sur voie autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Les murs maçonnés doivent être enduits sur les 2 faces.

4.1.7. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- *au sein des périmètres de protection des Monuments historiques,*
- *au sein des ensembles identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*
- *pour les éléments identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*
-

1AUz – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

1AUz - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUz – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, et les alignements identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, … etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret,* …) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

1AUz – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées …

1AUz – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Un espace paysager, assurant également la gestion des eaux pluviales, sera aménagé en partie basse du terrain à l'ouest, en limite avec l'espace naturel.

1AUz – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'aménagements ou d'installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales, et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales, ...) et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

1AUz - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il est exigé pour les constructions à usage de logement : 2 places minimum de stationnement par logement ; cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat. Il est exigé la création au minimum de 1 place de stationnement « visiteur » pour 2 logements.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUz- ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUz – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1AUz – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Pour les voies en impasse, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse ou à proximité, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

1AUz - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUz – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité, …) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

8.1.3. Assainissement

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau (convention préalable de déversement) et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

1AUz – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

1AUz – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU, 2AUe, ET 2AUy

Caractère des zones 2AU, 2AUe et 2AUy

Les zones 2AU correspondent aux secteurs, non bâtis et non équipés (au moment de l'élaboration du PLU), destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Même si à terme ces zones sont destinées à accueillir des projets aux fonctions variées (2AU : résidentielle, 2AUy : économique ou 2AUe : réservé à la création d'équipements), elles ne sont pas directement constructibles suite à l'approbation du PLU, contrairement aux zones de type 1AU.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation de ces secteurs, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation qui viendra notamment préciser l'organisation de ce secteur, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

Règles applicables aux secteurs 2AU, 2AUe et 2AUy

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

2AU - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AU – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions non mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous sont interdits.

2AU – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur sont interdits.

Les types d'activités du sol non mentionnés à l'article 2 ci-dessous sont interdits.

2AU - ARTICLE 2 -TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2AU – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises, les constructions présentant une sous-destination « Locaux techniques et industriel des administrations publiques et assimilées » à condition :

- *que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;*
- *d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.*

2AU – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

2AU – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- *au sein des périmètres de protection des Monuments historiques,*
- *au sein des ensembles identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*
- *pour les éléments identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*

2AU – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

2AU - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AU – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, … etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, …*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

2AU – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé.

2AU – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

2AU – 5.4 Obligations imposees en matiere d'installations necessaires a la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2AU - Article 6 - Stationnement

Non réglementé.

Section 3 : Equipements et reseaux

2AU - Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privees

2AU – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privees et d'acces aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

2AU – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des dechets

Non réglementé.

2AU - Article 8 - Conditions de desserte par les reseaux

2AU – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les reseaux publics d'eau, d'energie, d'electricite et d'assainissement

Les conditions de desserte par les réseaux seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, et en accord avec les autorités compétentes concernées.

2AU – 8.2 Conditions pour limiter l'impermeabilisation des sols, la maitrise du debit et l'ecoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Non réglementé.

2AU – 8.3 Obligations imposees en matiere d'infrastructures et reseaux de communications electroniques

Non réglementé.

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles

La zone agricole est dite « zone A ». Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend 1 sous-secteur Av *correspondant aux emprises présentant une qualité agronomique reconnue officiellement pour la culture de la vigne.*

La zone A comprend 5 STECAL ou secteurs de taille et de capacités limitées :

- 2 présentant une vocation économique (Ay1 et Ay2) *correspondant à l'emprise d'activités économiques implantées historiquement de manière isolée au sein de l'espace rural qui ont des projets d'évolution.*

- 2 présentant une vocation d'équipement d'intérêt général (Ae1 et Ae2) *correspondant à l'emprise partielle d'un établissement accueillant des adultes handicapés implanté historiquement de manière isolée au sein de l'espace rural et un espace faisant l'objet d'un projet de développement d'une aire d'accueil des gens du voyage.*

- 1 présentant une vocation touristique (At) *correspondant à l'emprise d'une partie du hameau des Brosses. Cet ensemble immobilier constitué d'un manoir et de plusieurs dépendances fait l'objet d'un projet de valorisation touristique (création d'hébergements par changement de destination, création d'une piscine, …) s'inscrivant dans le prolongement d'une activité agricole.*

Pour faciliter la lecture du règlement, les règles applicables aux zones A, et celles applicables aux sous-secteurs et aux STECAL ont été dissociées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET AU SOUS-SECTEUR AV

Caractère du secteur A, et le sous-secteurs Av

La zone agricole est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est pourquoi de principe, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

Au sein de cette zone on recense néanmoins des espaces urbanisés de tailles variables qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole et dont l'évolution sera très encadrée.

La zone A comprend 1 sous-secteur Av correspondant aux emprises présentant une qualité agronomique reconnue officiellement pour la culture de la vigne et qu'il est nécessaire de protéger.

Règles applicables au secteur A , et au sous-secteur Av

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

A - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

A – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones inondables du PPRi identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, il est indispensable de se référer au règlement du PPRi annexé au PLU.

Dans les zones inondables définies dans le cadre de l'Atlas des zones inondables de l'Aubance identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception de ceux liés et nécessaires à la gestion des crues.

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception des exhaussements et affouillements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides mais aussi à la régulation des eaux pluviales, ou à la sécurité des personnes en l'absence d'alternative.
Les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme identifiés au règlement graphique, les constructions sont interdites à l'exception de celles nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

Dans les secteurs protégés aux abords du captage de Saint-Maur à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, il est indispensable de se référer au règlement de l'arrêté préfectoral ***(Pièce 7 B – Servitudes d'Utilité Publique / servitude AS1)***.

En dehors de ces secteurs, sont interdits toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

A – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (*notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole*).

A - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, ou aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

A – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En zones A, et Av :

Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- *Les nouvelles constructions présentant une sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » **sous réserve d'être liées à un bâtiment et à une activité existante dans la zone à la date d'approbation du PLU***
- *Les nouvelles constructions présentant une sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition :*
    - *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, … etc.),*
    - *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés,*
    - *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

-- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- *qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;*
- *qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.*
- *que l'emprise au sol des constructions autorisées soit limitée à 12 m² d'emprise au sol.*

- Les équipements publics et d'intérêt public ou collectif

En zone A :

-- les nouvelles constructions ayant la destination *Exploitation agricole et forestière à condition :*

- *qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieurs à 30 m² de surface de plancher, locaux destinés à le vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, …etc.) ;*
- *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 agricole (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.*

-- les nouvelles constructions présentant une sous-destination Logement nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) **et leurs extensions aux conditions cumulatives suivantes :**

- *que la construction du logement soit justifiée par la surveillance, la présence permanente et rapprochée au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;*
- *que la construction du logement ne précède pas celle des bâtiments d'activités qui la justifie,*
- *que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation ou à proximité,*

- *que le logement soit implanté dans un rayon de 100 mètres des bâtiments d'exploitations et ce en tout point du bâtiment,*
- *qu'il respecte une distance de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole exploité par un tiers,*
- *que le nouveau logement créé ne porte pas à plus de 2 le nombre de logements d'exploitants agricoles sur le site.*
- *que la surface de terrain détachée pour l'habitation ne dépasse pas 1000 m².*

-- Sont également admis, le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre de l'article L 151-11 2° du code de l'urbanisme à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité pour les sous-destinations suivantes et sous réserve que le bâtiment objet du changement de destination soit doté d'une qualité architecturale (bâtiment en terre ou pierre) (∀) :

- Logement aux conditions cumulatives suivantes :

- *la transformation doit correspondre à une activité de diversification des activités d'une exploitation agricole, doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne doit pas nuire à l'exploitation ;*
- *la transformation doit être strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes…) ;*
- *la transformation doit être située à proximité des bâtiments de l'exploitation*
- *la desserte existante par les équipements et réseaux doit être satisfaisante et le permettre,*
- *L'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible.*

- ou Logement nécessaires aux exploitations agricoles** (logement de fonction agricole) **aux conditions cumulatives suivantes :

- *que le changement de destination soit justifiée par la surveillance, la présence permanente et rapprochée au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;*
- *que le changement de destination ne précède pas celle des bâtiments d'activités qui la justifie,*
- *que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation ou à proximité,*
- *que le changement de destination s'inscrive dans un rayon de 100 mètres des bâtiments d'exploitations,*
- *qu'il respecte une distance de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole exploité par un tiers,*
- *que le nouveau logement créé ne porte pas à plus de 2 le nombre de logements d'exploitants agricoles sur le site.*
- *que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible.*

- ou Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil du public aux conditions cumulatives suivantes :

- *la transformation doit correspondre à une activité de diversification des activités d'une exploitation agricole, et doit rester accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation,*
- *la desserte existante par les équipements et réseaux doit être satisfaisante et le permettre,*

***Rappel** : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

-- Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies en construction neuve ou dans une construction contigüe de caractère :

- *que l'emprise au sol crée n'excède pas plus de 30 m² d'emprise au sol ou 30% de l'emprise au sol initiale dans la limite de 60 m² (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

-- Les annexes des constructions à destination d'habitation si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *d'être située dans un périmètre de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation,*
- *que l'ensemble des annexes (hors piscines) créées postérieurement à la date d'approbation du PLU n'excède pas 40 m² d'emprise au sol.*
- *de ne pas créer un logement supplémentaire,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant.*

Rappel : *L'emprise au sol des piscines (couvertes ou non) ne pourra excéder pour sa part 60 m² (emprise au sol du bâtiment ou de l'abri pour les piscines couvertes et surface du bassin pour les piscines non couvertes).*

-- Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° (∀) du code de l'urbanisme, à condition :

- *que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination Logement,*
- *que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,*
- *que la desserte existante par les équipements et réseaux est satisfaisante et le permet,*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.*
- **que le bâtiment objet du changement de destination soit doté d'une qualité architecturale (bâtiment en terre ou pierre)**

Rappel *: Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

-- Les abris pour animaux (autres que ceux liés à une activité agricole professionnelle) si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *que leur emprise au sol n'excède pas les 20 m²*
- *qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum,*
- *qu'il s'agisse de structures adaptées à leur besoin,*
- *et enfin de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,*

- **Les aménagements et installations légers et d'intérêt public, strictement liés à des activités culturelles, sous réserves :**
  - *d'une bonne intégration dans le paysage*
  - *Et Du respect du cadre naturel.*
  - *D'être temporaires et démontables»*

En secteur Av :

-- les constructions présentant une sous-destination « exploitation agricole », sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- le bâtiment projeté doit être lié et nécessaire à une activité agricole ou viticole existante à la date d'approbation du présent PLU,

- le bâtiment projeté doit être implanté au maximum à 50 mètres des bâtiments ou installations auxquels il est lié.

-- La restauration et la réhabilitation des loges de vignes, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elle s'effectue dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine rural.

- Les équipements publics et d'intérêt public ou collectif

A – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

En zone A :

Les panneaux photovoltaïques pourront être implantés au sol aux condition cumulatives suivantes :

- *qu'une implantation en toiture ne soit pas possible ou pas souhaitable (contrainte patrimoniale notamment, orientation peu favorable),*
- *que ces équipements ne soient pas implantés à plus de 30 mètres des constructions auxquels ils sont rattachés,*
- *et que l'emprise d'implantation n'impacte pas des surfaces agricoles exploitées.*
- *et enfin que l'emprise retenue permette de s'intégrer au contexte environnant. Dans la mesure du possible, on évitera que ces derniers puissent être visibles des voies publiques.*

En secteur Av :

Les dispositifs anti-gel à condition que ces derniers soient des systèmes mobiles et que leur implantation soit choisie de manière à limiter les nuisances sonores.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des annexes établies postérieurement à la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder plus de 40 m² d'emprise au sol sur l'unité foncière de l'habitation principale, l'emprise des piscines non couvertes n'entrant pas dans ce décompte.

En revanche, l'emprise au sol des piscines, couvertes ou non, ne doit pas excéder plus de 60 m² d'emprise (*emprise au sol du bâtiment ou de l'abri pour les piscines couvertes et surface du bassin pour les piscines non couvertes*).

L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions présentant une sous-destination logement créées postérieurement à la date d'approbation du PLU ne doit excéder plus de 30 m² ou excéder plus de 30 % d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 60 m².

L'emprise au sol cumulée des abris pour animaux ne doit pas créer plus de 20 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées ne doit pas excéder 12 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions présentant une sous-destination exploitation agricole ne peut être supérieure à 12 m au point le plus haut de la construction.

La hauteur des constructions présentant une sous-destination logement ne peut être supérieure à 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs…*).
Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes des constructions présentant une sous-destination logement, les abris pour animaux ou les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables ou sentiers équestres ou de randonnées ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

A – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- à 15 m minimum en retrait de l'alignement des routes départementales 748 et 761,

- à 10 m minimum en retrait de l'alignement des autres routes départementales,

- à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les extensions des constructions implantées en-deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour des installations techniques.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 2 m au moins en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne, et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion,

- ainsi que pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des constructions présentant une sous-destination logement doivent s'implanter en totalité dans un rayon de 30 mètres maximum de la construction principale.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

A - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiment de France.

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, …*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Bâtiments agricoles

Les projets de constructions devront respecter les pentes naturelles et limiter les terrassements trop importants.

Les bâtiments supports d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage de teinte sombre.

La toiture doit être de préférence de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf nécessité technique liée à l'usage du bâtiment.

4.1.3. Autres constructions

Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

Les ouvertures

Les ouvertures devront être harmonisées entre elles (*gabarits, hauteurs, allèges, matériaux, couleurs*, …).

Les ouvertures en toitures doivent être harmonisées avec la composition de la façade.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Façades

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, lucarnes* …) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

A l'inverse les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits doivent recouvrir uniformément les maçonneries et respecter la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les bardages bois, métalliques (*à l'exception de la tôle ondulée galvanisée*) ou tout autre matériau renouvelable sont autorisés, sous réserve que leur teinte respecte le nuancier du Maine-et-Loire. Ils devront être employés par panneaux ou volumes dans un travail de composition de la façade.
Pour les bardages bois, une pose à la verticale, et les teintes bois naturel, bois vieilli ou lasure s'harmonisant avec la teinte des enduits du nuancier de Maine-et-Loire sont à privilégier.

Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte de l'ardoise.

Néanmoins, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, toitures en zinc, toitures en bac-acier, toitures mono-pente, …*) est admise.

Dans le cas d'une toiture mono-pente, la pente ne pourra être inférieure à 15 degrés.

Pour les piscines, serres de jardin et pergolas, il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

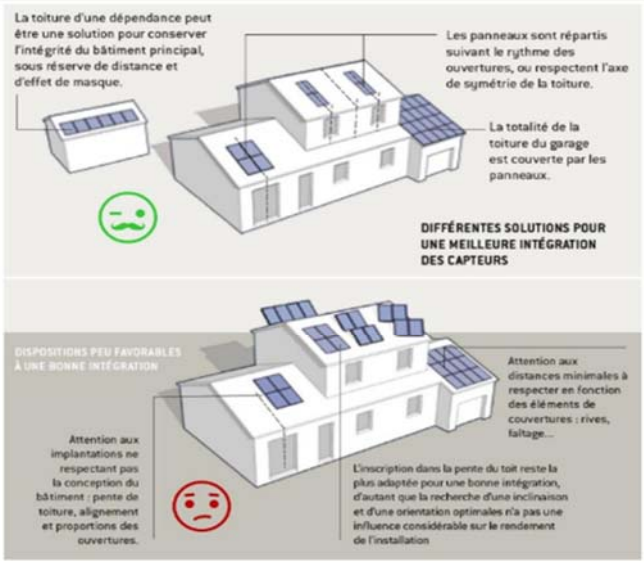
La localisation à proximité de la ligne de faîtage est proscrite.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Les panneaux peuvent être mis en œuvre au sol ou sur mât, sous réserve de ne pas être perceptibles depuis l'espace public.

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'accrotère.



Les panneaux sont, soit posés en rive de toiture, le long de l'égout, dans la limite du tiers inférieur de la toiture, soit ils couvrent la totalité de la toiture.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires sur voie comme en limites séparatives. Leur création est soumise à autorisation préalable.

Il sera préféré le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent.

Les murs anciens doivent être conservés : seule une ouverture pour créer un accès piéton et/ou automobile est autorisée.

Les murs maçonnés doivent être enduits sur les 2 faces.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et service public.

La libre circulation des animaux sauvages doit être assurée lors de la mise en œuvre des clôtures.

Hauteurs :

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 1,80 m. En outre, cette disposition de hauteur ne s'applique pas dans le cas d'une haie séparative composée d'essences locales en clôture d'un fonds à usage agricole.

En cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, la hauteur de la clôture pourra être portée à 1,80m sur une seule des voies concernées.

Types :

Sur Rue : de murets d'une hauteur maximum d'1 mètre pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à clairevoie, ou de végétaux d'essences locales en mélange pouvant être protégés par un grillage discret. Les murets réalisés en agglomérés devront être obligatoirement enduits.

En limites séparatives

Seules sont autorisées :

- *les haies composées d'essences locales, doublées ou non par un grillage souple ou sur talus*

- *Ou un grillage souple doublé ou non d'une haie d'essences locales*

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (*exception faite des soubassements limités à 0,50 m*), les parpaings non enduits ou peints, les toiles, les films plastiques, les brandes, les tôles, et les matériaux provisoires, est interdite.

4.1.4. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- *au sein des périmètres de protection des Monuments historiques,*
- *au sein des ensembles identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*
- *pour les éléments identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*

A – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

A - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les éléments de paysage figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

Les haies, talus, alignements et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

En zone A :

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, … etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, …*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

En secteur Av :

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, plantation ou replantation de vignes, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, … etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, …*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

A – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées …

A – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

A – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales*…).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Rappel : l'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des habitations n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la règlementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

A - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

A - Article 8 - Conditions de desserte par les réseaux

A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les reseaux publics d'eau, d'energie, d'electricite et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

L'alimentation en eau potable par forage ou par puits est admise pour toute construction n'alimentant pas de tiers même de manière occasionnelle (gîte, chambre d'hôtes, logements saisonniers, …etc.) à moins que cette ressource n'ait bénéficié au préalable d'une autorisation préfectorale.

Dans ce cas, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

Rappels : Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence de réseau, tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Dans l'hypothèse où le réseau d'assainissement collectif desservirait une propriété au départ assainie par les méthodes de l'ANC, le raccordement au réseau doit s'effectuer en shuntant préalablement et totalement l'installation primitive, les effluents septiques ne devant être évacués dans le d'assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

A – 8.2 Conditions pour limiter l'impermeabilisation des sols, la maitrise du debit et l'ecoulement des eaux pluviales et de ruissellement

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

A – 8.3 Obligations imposees en matiere d'infrastructures et reseaux de communications electroniques

Non réglementé.

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS Ae

Caractère des secteurs Ae

Les secteurs Ae *correspondant à l'emprise complète ou partielle d'équipements publics ou d'intérêt public implantés au sein de l'espace agricole, et qui ont des projets de développement.*

2 sous-secteurs ont été créés Ae1 et Ae2 de manière à adapter les possibilités d'évolutions ou de création aux enjeux et besoins.

Règles applicables aux secteurs Ae :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

AE - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

AE – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

AE – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

AE - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

AE – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admis dès lors qu'elles sont compatibles avec l'environnement naturel de la zone :

En zone Ae1, ***les nouvelles constructions présentant les sous-destinations « hébergement » et « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :***

- *que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments ne crée pas plus* ***de 2500 m² d'emprise au sol,***
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée,*
- *que le dispositif d'assainissement existant soit conforme à l'évolution des besoins.*

En zone Ae2, ***les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes présentant la sous-destination « Autres équipements recevant du public » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :***

- *que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments ne conduisent pas à créer plus de 250 m² d'emprise au sol existante à l'approbation du PLU,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée,*
- *que le dispositif d'assainissement non collectif soit conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain, et aux besoins de l'opération.*

AE – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

En zones Ae1 et Ae2 :

L'aménagement de surfaces de parkings est admis à condition que ces dernières ne soient pas recouvertes de matériaux non drainants.

En zone Ae2 :

Le stationnement de caravanes.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AE - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AE – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions autorisées ne doit pas conduire à la création de plus :

- ***de 2500 m² d'emprise au sol*** *complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU en Ae1,*
- *de 250 m² d'emprise au sol en Ae2,*

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 5 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

AE – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 130.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles

- *lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de reculs sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.*

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction sont autorisées à condition de ne pas se rapprocher de la voie.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

AE - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AE – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux pluviales, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateur, station de relevage, pylônes, abri bus, local destiné au stockage des déchets, coffret, …, les règles édictées peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, …*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

4.1.3. Façades

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

A l'inverse les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits doivent recouvrir uniformément les maçonneries et respecter la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les bardages bois, métalliques (*à l'exception de la tôle ondulée galvanisée*) ou tout autre matériau renouvelable sont autorisés, sous réserve que leur teinte respecte le nuancier du Maine-et-Loire. Ils devront être employés par panneaux ou volumes dans un travail de composition de la façade.
Pour les bardages bois, une pose à la verticale, et les teintes bois naturel, bois vieilli ou lasure s'harmonisant avec la teinte des enduits du nuancier de Maine-et-Loire sont à privilégier.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte de l'ardoise.

Néanmoins, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, toitures en zinc, toitures en bac-acier, toitures mono-pente, …*) est admise.

Pour les piscines, serres de jardin et pergolas, il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

4.1.5. Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

La localisation à proximité de la ligne de faîtage est proscrite.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

4.1.6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires sur voie comme en limites séparatives. Leur création est soumise à autorisation préalable.

Il sera préféré le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent.

Les murs maçonnés doivent être enduits sur les 2 faces.

Hauteurs :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ou du site.

Types :

Si une clôture est édifiée, elle sera constituée de préférence d'une haie constituée de végétaux d'essences locales pouvant être protégés par un grillage ou des grilles soudées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (*exception faite des soubassements limités à 0,50 m*), les parpaings non enduits ou peints, les toiles, les films plastiques, les brandes, les tôles, et les matériaux provisoires, est interdite.

4.1.7. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- *au sein des périmètres de protection des Monuments historiques,*
- *au sein des ensembles identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*
- *pour les éléments identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*

AE – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

AE - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AE – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, alignements et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, … etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, …*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

AE – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

AE – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

AE – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…*).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

AE - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AE - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AE – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

AE – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

AE - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

AE – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

8.1.3. Assainissement

Tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

AE – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

AE – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS At

Caractère du secteur At

Le secteur At *correspond à l'emprise d'une partie du hameau des Brosses. Cet ensemble immobilier constitué d'un manoir et de plusieurs dépendances fait l'objet d'un projet de valorisation touristique (création d'hébergements par changement de destination, création d'une piscine, …) s'inscrivant dans le prolongement d'une activité agricole.*

Règles applicables au secteur At :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

AT - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

AT – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

AT – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

AT - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

AT – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Est admis le changement de destination des constructions existantes préalablement identifiées pour une sous-destination « logement » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *que la transformation des constructions respectent l'intérêt architectural des constructions,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée,*
- *que le dispositif d'assainissement non collectif soit conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain, et aux besoins de l'opération.*

***Rappel** : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

Sont les annexes des constructions présentant une sous-destination « logement » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *que la surface créée postérieurement à la date d'approbation du PLU n'excède pas 100 m² d'emprise au sol*
- *d'être située dans un périmètre de 30 mètres maximum d'une construction principale à usage d'habitation pour les annexes,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement.*

AT – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AT - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AT – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes et extensions autorisées ne doit pas conduire à la création de plus de 100 m² d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 5 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

AT – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles

- *lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de reculs sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.*

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction sont autorisées à condition de ne pas se rapprocher de la voie.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des constructions présentant une sous-destination logement doivent s'implanter dans un rayon de 30 mètres maximum de la construction principale.

AT - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AT – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux pluviales, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateur, station de relevage, pylônes, abri bus, local destiné au stockage des déchets, coffret, …, les règles édictées peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, …*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

4.1.3. Façades

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

A l'inverse les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits doivent recouvrir uniformément les maçonneries et respecter la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les bardages bois, métalliques (*à l'exception de la tôle ondulée galvanisée*) ou tout autre matériau renouvelable sont autorisés, sous réserve que leur teinte respecte le nuancier du Maine-et-Loire. Ils devront être employés par panneaux ou volumes dans un travail de composition de la façade.
Pour les bardages bois, une pose à la verticale, et les teintes bois naturel, bois vieilli ou lasure s'harmonisant avec la teinte des enduits du nuancier de Maine-et-Loire sont à privilégier.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte de l'ardoise. Néanmoins, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, toitures en zinc, toitures en bac-acier, toitures mono-pente, …*) est admise.

Pour les piscines, serres de jardin et pergolas, il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

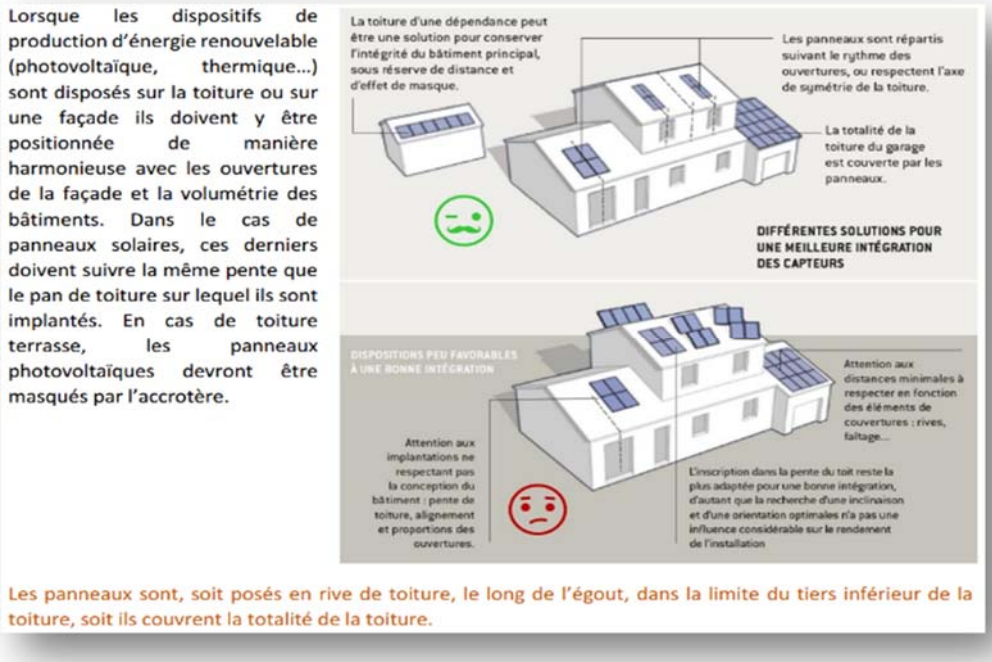
4.1.5. Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

La localisation à proximité de la ligne de faîtage est proscrite.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Les panneaux peuvent être mis en œuvre au sol ou sur mât, sous réserve de ne pas être perceptibles depuis l'espace public.



4.1.6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires sur voie comme en limites séparatives. Leur création est soumise à autorisation préalable.

Il sera préféré le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent.

Hauteurs :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement ou du site.

Types :

Si une clôture est édifiée, elle sera constituée de préférence d'une haie constituée de végétaux d'essences locales pouvant être protégés par un grillage ou des grilles soudées.

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (*exception faite des soubassements limités à 0,50 m*), les parpaings non enduits ou peints, les toiles, les films plastiques, les brandes, les tôles, et les matériaux provisoires, est interdite.

4.1.7. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- *au sein des périmètres de protection des Monuments historiques,*
- *au sein des ensembles identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*
- *pour les éléments identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*

AT – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

AT - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AT – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, alignements et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, … etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, …*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

AT – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

AT – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage, …*).

AT – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales*…).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

AT - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AT - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AT – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

AT – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Toute nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

AT - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

AT – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

8.1.3. Assainissement

Tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

AT – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

AT – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS AY

Caractère des secteurs Ay

Les secteurs Ay *correspondant à l'emprise d'activités économiques implantées historiquement de manière isolée au sein de l'espace agricole, et qui ont des projets de développement.*

2 sous-secteurs ont été créés Ay1 et Ay2 de manière à adapter les possibilités d'évolutions des activités existantes aux enjeux et besoins.

Règles applicables aux secteurs Ay :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

AY - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

AY – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

AY – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

AY - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

AY – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admis dès lors qu'elles sont compatibles avec l'environnement naturel de la zone :

En zone Ay1, ***les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes présentant les sous-destinations « Industrie », « bureaux », « entrepôts » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :***

- *que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et des extensions ne conduisent pas à accroître de plus de 600 m² d'emprise au sol existante à l'approbation du PLU,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée.*

En zone Ay2, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes présentant les sous-destinations « Industrie », « bureaux », « entrepôts » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et des extensions ne conduisent pas à accroître de plus de 6500 m² d'emprise au sol existante à l'approbation du PLU,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée,*
- *que le dispositif d'assainissement existant soit conforme à l'évolution des besoins.*

AY – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

En zone Ay1, est admis l'aménagement de surfaces de parkings et de plateformes destinées à recevoir des conteneurs de déchets à condition que l'ensemble de ces surfaces aménagées n'excèdent pas une emprise au sol maximale de 550 m².

En zone Ay2, est admis l'aménagement de surfaces de parkings (*véhicules agricoles et légers*) à condition que l'ensemble de ces surfaces aménagées n'excèdent pas une emprise au sol maximale de 5000 m².

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AY - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AY – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions autorisées ne doit pas conduire à la création de plus :
- de 600 m² d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU en AY1,
- de 6500 m² d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU en AY2.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

En zone Ay1, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 8 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

En zone Ay2, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction, sauf équipements techniques particuliers.

AY – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 751.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles

- *lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de reculs sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.*

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à condition de de ne pas se rapprocher de la limite.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

AY - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AY – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux pluviales, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateur, station de relevage, pylônes, abri bus, local destiné au stockage des déchets, coffret, …, les règles édictées peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, …*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Façades

Afin de limiter au mieux l'aspect massif des constructions, les halls d'entrée, bureaux et annexes techniques ne seront pas incorporés systématiquement au volume principal.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Le ton des enduits respectera la teinte des enduits traditionnels ; les enduits d'encadrement pourront être soulignés par une teinte plus claire.

La teinte des bardages respectera le nuancier de Maine-et-Loire.

4.1.3. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf nécessité technique liée à l'usage du bâtiment.

4.1.4. Clôtures

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- *au sein des périmètres de protection des Monuments historiques,*
- *au sein des ensembles identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*
- *pour les éléments identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*

AY – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

AY - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AY – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, alignements et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, … etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret,* …) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

AY – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

AY – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

AY – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales*…).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

AY - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AY - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AY – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

AY – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

AY - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

AY – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

8.1.3. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence de réseau, tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

AY – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

AY – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles

La zone naturelle et forestière est dite « Zone NP ».

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone NP comprend 20 STECAL ou Secteurs de Taille et de Capacité limitées :

- ***1 zone Ne*** *qui correspond à l'emprise destinée à accueillir des projets d'équipements présentant un intérêt général (résidence accueil pour adultes handicapés).*

- ***2 secteurs Ns*** *qui correspondent aux différentes emprises accueillant les différents équipements de traitement des eaux usées publics, pour lesquelles les travaux d'extension et de mise aux normes sont prévus.*

La zone NP comprend aussi des secteurs Nst correspondant aux stations d'épuration des eaux usées pour lesquelles seuls les travaux ou mises aux normes dans leurs enceintes actuelles sont possibles, sans extension.

Pour faciliter la lecture du règlement, les règles applicables aux zones NP, et celles applicables aux sous-secteurs Ne, Ns et Nst ont été dissociées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NP

Caractère du secteur NP

La zone « **NP** » couvre des sites riches aux niveaux écologique, environnemental et paysager.

Au sein de cette zone on recense néanmoins des espaces urbanisés de tailles variables dont l'évolution sera très encadrée.

Règles applicables aux secteurs NP

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

NP - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

NP – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones inondables du PPRi identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, il est indispensable de se référer au règlement du PPRi de l'Oust annexé au PLU ***(Pièce 7 B – Servitudes d'Utilité Publique / servitude PM1)***.

Dans les zones inondables définies dans le cadre de l'Atlas des zones inondables de l'Aubance identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception de ceux liés et nécessaires à la gestion des crues.

Dans les secteurs protégés aux abords des captages du Boulet, de Saint-Maur et de l'Ile au Bourg identifiés à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, il est indispensable de se référer au règlement de l'arrêté préfectoral ***(Pièce 7 B – Servitudes d'Utilité Publique / servitude AS1)***.

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception des exhaussements et affouillements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides mais aussi à la régulation des eaux pluviales, ou à la sécurité des personnes en l'absence d'alternative.
Les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

En dehors de ces secteurs, sont interdits toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

Est également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

NP – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

NP - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

NP – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances règlementaires.

Sont admises

- les nouvelles constructions ayant la sous-destination « exploitation forestière » à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers, et qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

- *Les nouvelles constructions présentant une sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »* ***sous réserve d'être liées à un bâtiment et à une activité existante dans la zone à la date d'approbation du PLU***
- *Les nouvelles constructions présentant une sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition :*
  - *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, … etc.),*
  - *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés,*
  - *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

-- Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies en construction neuve ou dans une construction contigüe de caractère :

- *que l'emprise au sol crée n'excède pas plus de 30 m² d'emprise au sol ou 30% de l'emprise au sol initiale dans la limite de 60 m² (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

***Rappel** : L'emprise initiale de référence est celle existante à la date d'approbation du présent PLU.*

-- Les annexes des constructions à destination d'habitation si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *d'être située dans un périmètre de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation,*
- *que l'ensemble des annexes (hors piscines) créées postérieurement à la date d'approbation du PLU n'excède pas 40 m² d'emprise au sol.*
- *de ne pas créer un logement supplémentaire,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant.*

***Rappel :** L'emprise au sol des piscines (couvertes ou non) ne pourra excéder pour sa part 60 m² (emprise au sol du bâtiment ou de l'abri pour les piscines couvertes et surface du bassin pour les piscines non couvertes).*

-- Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° (∀) du code de l'urbanisme, à condition :

- *que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination « Logement »,*
- *que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux besoins et à la nature des sols soit possible sur le terrain,*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.*
- **que le bâtiment objet du changement de destination soit doté d'une qualité architecturale (bâtiment en terre ou pierre)**

***Rappel** : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

-- Les abris pour animaux (autres que ceux liés à une activité agricole professionnelle) si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *que leur emprise au sol n'excède pas les 20 m²*

- *qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum,*
- *qu'il s'agisse de structures adaptées à leur besoin,*
- *et enfin de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,*

- **Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :**

  - *qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;*
  - *qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.*
  - *que l'emprise au sol des constructions autorisées soit limitée à 12 m² d'emprise au sol.*

- Les aménagements et installations légers et d'intérêt public, strictement liés à des activités culturelles, sous réserves :
  - *d'une bonne intégration dans le paysage*
  - *Et Du respect du cadre naturel.*
  - *D'être temporaires et démontables»*

- Les équipements publics et d'intérêt public ou collectif

NP – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Les panneaux photovoltaïques pourront être implantés au sol aux condition cumulatives suivantes :

- *qu'une implantation en toiture ne soit pas possible ou pas souhaitable (contrainte patrimoniale notamment, orientation peu favorable),*
- *que ces équipements ne soient pas implantés à plus de 30 mètres des constructions auxquels ils sont rattachés,*
- *et que l'emprise d'implantation n'impacte pas des surfaces agricoles exploitées.*
- *et enfin que l'emprise retenue permette de s'intégrer au contexte environnant. Dans la mesure du possible, on évitera que ces derniers puissent être visibles des voies publiques.*

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NP - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

NP – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des annexes établies postérieurement à la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder plus de 40 m² d'emprise au sol sur l'unité foncière de l'habitation principale, l'emprise des piscines non couvertes n'entrant pas dans ce décompte.

En revanche, l'emprise au sol des piscines, couvertes ou non, ne doit pas excéder plus de 60 m² d'emprise (*emprise au sol du bâtiment ou de l'abri pour les piscines couvertes et surface du bassin pour les piscines non couvertes*).

L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions présentant une sous-destination logement créées postérieurement à la date d'approbation du PLU ne doit excéder plus de 30 m² ou excéder plus de 30 % d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 60 m².

L'emprise au sol des abris pour animaux autres que ceux liés à une activité professionnelle ne doit pas excéder 20 m².

L'emprise au sol constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées ne doit pas excéder 12 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions présentant une sous-destination logement ne peut être supérieure à 7,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs…).

La hauteur des annexes des constructions présentant une sous-destination « logement », des abris pour animaux, et des constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentier séquestres ou de randonnées ne doit pas excéder 3,5 m à l'acrotère ou à l'égout du toit.

NP – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- à 15 m minimum en retrait de l'alignement des routes départementales 748 et 761,

- à 10 m minimum en retrait de l'alignement des autres routes départementales,

- à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour des installations techniques.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 2 m au moins en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

NP - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NP – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiment de France.

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, …*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

4.1.3. Les ouvertures

Les ouvertures devront être harmonisées entre elles (*gabarits, hauteurs, allèges, matériaux, couleurs*, …).

Les ouvertures en toitures doivent être harmonisées avec la composition de la façade.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

4.1.4. Façades

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, lucarnes* …) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

A l'inverse les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits doivent recouvrir uniformément les maçonneries et respecter la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les bardages bois, métalliques (*à l'exception de la tôle ondulée galvanisée*) ou tout autre matériau renouvelable sont autorisés, sous réserve que leur teinte respecte le nuancier du Maine-et-Loire. Ils devront être employés par panneaux ou volumes dans un travail de composition de la façade.
Pour les bardages bois, une pose à la verticale, et les teintes bois naturel, bois vieilli ou lasure s'harmonisant avec la teinte des enduits du nuancier de Maine-et-Loire sont à privilégier.

4.1.5. Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte de l'ardoise.

Néanmoins, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, toitures en zinc, toitures en bac-acier, toitures mono-pente,* …) est admise.

Dans le cas d'une toiture mono-pente, la pente ne pourra être inférieure à 15 degrés.

Pour les piscines, serres de jardin et pergolas, il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

4.1.6. Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

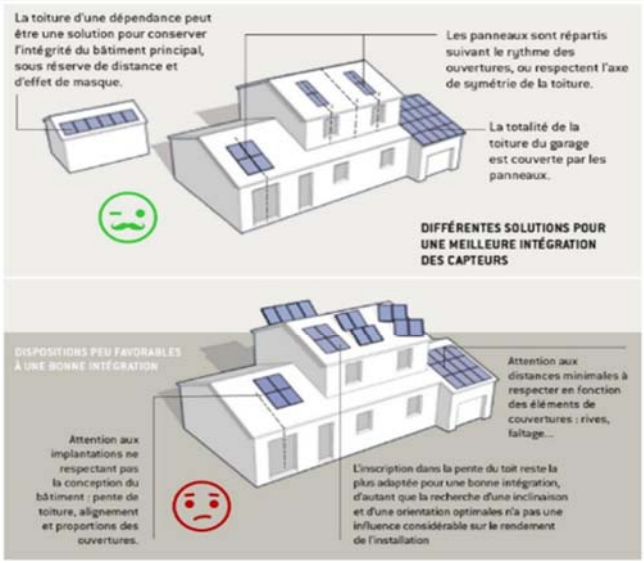
La localisation à proximité de la ligne de faîtage est proscrite.

On recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Les panneaux peuvent être mis en œuvre au sol ou sur mât, sous réserve de ne pas être perceptibles depuis l'espace public.

Lorsque les dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnée de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques devront être masqués par l'accrotère.



Les panneaux sont, soit posés en rive de toiture, le long de l'égout, dans la limite du tiers inférieur de la toiture, soit ils couvrent la totalité de la toiture.

4.1.7. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires sur voie comme en limites séparatives. Leur création est soumise à autorisation préalable.

Il sera préféré le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent. Les murs anciens doivent être conservés : seule une ouverture pour créer un accès piéton ou automobile est autorisée.

Les murs maçonnés doivent être enduits sur les 2 faces.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et service public.

La libre circulation des animaux sauvages doit être assurée lors de la mise en œuvre des clôtures.

Hauteurs :

Si une clôture sur voie est édifiée, elle doit être d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 1,80 m. En outre, cette disposition de hauteur ne s'applique pas dans le cas d'une haie séparative composée d'essences locales en clôture d'un fonds à usage agricole.

En cas de parcelles situées à l'angle de deux voies, la hauteur de la clôture pourra être portée à 1,80m sur une seule des voies concernées.

Types :

Sur Rue : de murets d'une hauteur maximum d'1 mètre pouvant être accompagnés d'une haie d'arbuste ou surmontés d'un dispositif à clairevoie, ou de végétaux d'essences locales en mélange pouvant être protégés par un grillage discret. Les murets réalisés en agglomérés devront être obligatoirement enduits.

En limites séparatives :

Seules sont autorisées :

- *les haies composées d'essences locales, doublées ou non par un grillage souple ou sur talus*

- *Ou un grillage souple doublé ou non d'une haie d'essences locales*

L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton (*exception faite des soubassements limités à 0,50 m*), les parpaings non enduits ou peints, les toiles, les films plastiques, les brandes, les tôles, et les matériaux provisoires, est interdite.

4.1.8. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- *au sein des périmètres de protection des Monuments historiques,*
- *au sein des ensembles identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*
- *pour les éléments identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*

NP – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

NP - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

NP – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, alignements et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, … etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, …*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Les éléments de paysage figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

NP – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées …

NP – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

NP – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales*…).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Rappel : l'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des habitations n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la règlementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

NP - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

NP - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

NP – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

NP – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

NP - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

NP – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

L'alimentation en eau potable par forage ou par puits est admise pour toute construction n'alimentant pas de tiers même de manière occasionnelle (gîte, chambre d'hôtes, logements saisonniers, …etc.) à moins que cette ressource n'ait bénéficié au préalable d'une autorisation préfectorale.

Dans ce cas, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, s'il existe au droit des parcelles.

En l'absence de réseau, tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Dans l'hypothèse où le réseau d'assainissement collectif desservirait une propriété au départ assainie par les méthodes de l'ANC, le raccordement au réseau doit s'effectuer en shuntant préalablement et totalement l'installation primitive, les effluents septiques ne devant être évacués dans le d'assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

NP – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

NP – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR NE1

Caractère du secteur Ne1

La zone Ne1 correspond à une partie de l'emprise d'une structure d'hébergement dédiée à l'accueil d'adultes en situation de handicap.

Au sein de ce secteur, il est prévu d'autoriser une évolution limitée de cette structure.

Règles applicables au secteur Ne1 :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ne1 - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ne1 – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

Ne1 – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Ne1 - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne1 – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admis dès lors qu'elles sont compatibles avec l'environnement naturel de la zone :

• ***Les nouvelles constructions et installations présentant les sous-destinations « hébergement », « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :***

- *qu'elles soient liées à l'activité existante,*
- *que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et ou des extensions n'accroisse pas de plus de 100 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée,*
- *que le dispositif d'assainissement existant soit conforme à l'évolution des besoins.*

Ne1 – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ne1 - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ne1 – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et/ou des extensions ne doit pas accroître de plus de 100 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions présentant une sous-destination logement ne peut être supérieure à 5 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

Ne1 – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites separatives et aux autres constructions sur une meme propriete

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 21.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, l'extension de cette construction peut néanmoins être autorisée à condition de ne pas se rapprocher de la voie.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans le prolongement de la construction sans décroché.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Ne1 - Article 4 - Qualite urbaine, architecturale, environnementale et paysagere

Ne1 – 4.1 Caracteristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clotures

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

4.1.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

La démolition ou les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte aux éléments, aux bâtiments et aux ensembles identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable.

Ne1 – 4.2 Obligations imposees en matiere de performances energetiques et environnementales

Non réglementé.

Ne1 - Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions

Ne1 – 5.1 Dispositions specifiques pour le patrimoine paysager et boise a preserver

Les haies, talus, alignements et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, … etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret,* …) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Ne1 – 5.2 Obligations imposees en matiere de realisation de surfaces non impermeabilisees

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Après récupération et/ou infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain seront dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire des eaux pluviales.

Ne1 – 5.3 Obligations imposees en matiere de realisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

Ne1 – 5.4 Obligations imposees en matiere d'installations necessaires a la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales*…).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Ne1 - Article 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Section 3 : Equipements et reseaux

Ne1 - Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privees

Ne1 – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privees et d'acces aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ne1 – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Ne1 - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ne1 – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

8.1.3. Assainissement

Tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Ne1 – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

Ne1 – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS NS ET NST

Caractère des secteurs Ns et Nst

Les zones Ns (STECAL ou secteur de taille et de capacité limitée), au nombre de 2 unités, correspondent aux emprises accueillant les différents sites de traitement des eaux usées publics. Cette identification a pour but de permettre une évolution des installations existantes, par extension.

Les secteurs Nst correspondent aux emprises accueillant les différents sites de traitement des eaux usées publics. Cette identification a pour but de permettre un recensement des installations existantes, avec possibilité de mise aux normes sans extension.

Règles applicables aux secteurs Ns et Nst :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Ns et Nst - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Ns et Nst – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

NS ET NST– 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Ns et Nst - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ns et Nst– 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les extensions des constructions existantes présentant la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administration publiques et assimilés » sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des sites de traitement ou à leur mise aux normes.

Ns et Nst – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NS ET NST- ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

NS ET NST – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Elle est limitée à 1200m² maximum dans chaque secteur Ns.

Non règlementé dans le secteur Nst

3.1.2. *Hauteur maximale des constructions*

Elle est limitée à 12m maximum dans le secteur Ns.

Non règlementée dans le secteur Nst.

Ns et Nst – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites separatives et aux autres constructions sur une meme propriete

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en recul de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Ns et Nst - Article 4 - Qualite urbaine, architecturale, environnementale et paysagere

Ns et Nst – 4.1 Caracteristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clotures

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Ns et Nst– 4.2 Obligations imposees en matiere de performances energetiques et environnementales

Non réglementé.

Ns et Nst- Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-batis et abords des constructions

Ns et Nst – 5.1 Dispositions specifiques pour le patrimoine paysager et boise a preserver

Les haies, talus, alignements et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, … etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, …*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Ns et Nst– 5.2 Obligations imposees en matiere de realisation de surfaces non impermeabilisees

Non réglementé.

Ns et Nst – 5.3 Obligations imposees en matiere de realisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage*).

Ns et Nst– 5.4 Obligations imposees en matiere d'installations necessaires a la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

Ns et Nst - Article 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Section 3 : Equipements et reseaux

Ns et Nst - Article 7 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privees

Ns et Nst – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privees et d'acces aux voies ouvertes au public

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ns et Nst – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des dechets

Non réglementé.

Ns et Nst - Article 8 - Conditions de desserte par les reseaux

Ns et Nst – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les reseaux publics d'eau, d'energie, d'electricite et d'assainissement

8.1.1. Eau potable

Non réglementé.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

8.1.3. Assainissement

Non réglementé.

Ns et Nst – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Non réglementé.

Ns et Nst – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS NT

Caractère des secteurs Nt

Les secteurs Nt couvrent l'emprise totale du camping existant implanté au niveau du Hameau de Montsabert sur la commune déléguée de Coutures.
Il est prévu d'autoriser une évolution de l'offre d'hébergements touristiques et les activités proposées aux clients pourront y être développée.
2 secteurs ont été définis : un secteur NT1 afin de permettre l'implantation de nouveaux hébergements touristiques, et un secteur NT2 afin de permettre les projets d'évolution des différents équipements mis à la disposition de la clientèle et notamment le pôle aquatique.
Cette zone est desservie par tous les réseaux. L'assainissement des eaux usées est géré par un équipement propre à la structure.

Règles applicables aux secteurs Nt :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

NT - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

NT – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

NT – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

NT - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

NT – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admis dès lors qu'elles sont compatibles avec l'environnement naturel de la zone :

En zone Nt1 sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « autres hébergements touristiques » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » aux conditions cumulatives suivantes :

- *les nouvelles constructions, installations ou extensions des constructions soient liées ou complémentaires à l'activité existante,*
- *que les emprises crées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU n'excèdent pas 300 m².*
- *que leur implantation soit étudiée de manière à éviter au mieux les arbres et boisements existants sur le site ; dans le cas contraire une replantation de surface équivalente avec des essences locales doit être prévue dans la zone*
- *que les projets envisagés soient compatibles avec les capacités du site de traitement des eaux usées existant ou les évolutions de l'équipement programmées.*

En zone Nt2, sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « Autres hébergements touristiques », « artisanat et commerce de détail », « restauration », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » aux conditions cumulatives suivante :

- *les nouvelles constructions, installations ou extensions des constructions existantes soient liées ou complémentaires à l'activité existante,*
- *que les emprises créées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU n'excèdent pas 900 m²,*
- *que leur implantation soit étudiée de manière à éviter au mieux les arbres et boisements existants sur le site ; dans le cas contraire une replantation de surface équivalente avec des essences locales doit être prévue dans la zone.*

- que les projets envisagés soient compatibles avec les capacités du site de traitement des eaux usées existant ou les évolutions de l'équipement programmées.

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

AE – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

En zone Nt1, sont autorisées l'implantation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitation légère de loisirs dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité d'hébergement touristique existante et que leur implantation soit étudiée de manière à ne pas supprimer les arbres et boisements existants sur le site,

En zone Nt1 et Nt2, sont autorisées les installations ou aménagements légers (*aires de jeux, cheminements*, …), dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité d'hébergement touristique existante et que leur implantation soit étudiée de manière à ne pas supprimer les arbres et boisements existants sur le site,

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NT - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

NT – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions autorisées ne doit pas conduire à la création de plus de :

- 900m² en Nt2,
- 300 m² en Nt1,

d'emprise au sol complémentaire à celle existante à la date d'approbation du PLU.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs Nt 1 et Nt2, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 7m à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

NT – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiée à l'alignement ou en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparatives ou respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

Toutefois, lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans la continuité de la construction existante.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

NT - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NT – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

Rappel : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiment de France.

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, …*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Dispositions spécifiques aux habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs

Ces dernières devront être conçues dans des matériaux mats et de teinte neutre. Ils devront faire l'objet d'un accompagnement paysager constitués d'essences locales afin d'assurer leur intégration paysagère.

L'emploi de matériaux bruts non peints ou de matériaux biosourcés est à privilégier.

4.1.3. Dispositions spécifiques aux constructions

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. A l'inverse les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les enduits doivent recouvrir uniformément les maçonneries et respecter la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire. Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Les bâtiments supports d'activités peuvent être réalisés en bardage bois, métalliques ou tout autre matériau renouvelable, sous réserve que leur teinte respecte le nuancier du Maine-et-Loire. On privilégiera les bardages posés à la verticale.

Les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel de teinte ardoise ;
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires*, … etc.).

Pour les piscines, serres de jardin et pergolas, il n'est pas fixé de dispositions particulières en termes de toiture.

4.1.4. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable :

- *au sein des périmètres de protection des Monuments historiques,*
- *au sein des ensembles identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*
- *pour les éléments identifiés et protégés au niveau des documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.*

NT – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

NT - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

NT – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les haies, talus, alignements et les espaces boisés identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, … etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation sera alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, …*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

NT – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

NT – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (*protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage*).

NT – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales ...*) à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

NT - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

NT - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

NT – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur 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.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

NT – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

NT - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

NT – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

8.1.3. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, s'il existe au droit des parcelles.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

NT – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier. Dans le cas de difficultés particulières liées aux contraintes locales justifiées (*mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...*), un rejet à débit limité au réseau public pourra être autorisé.

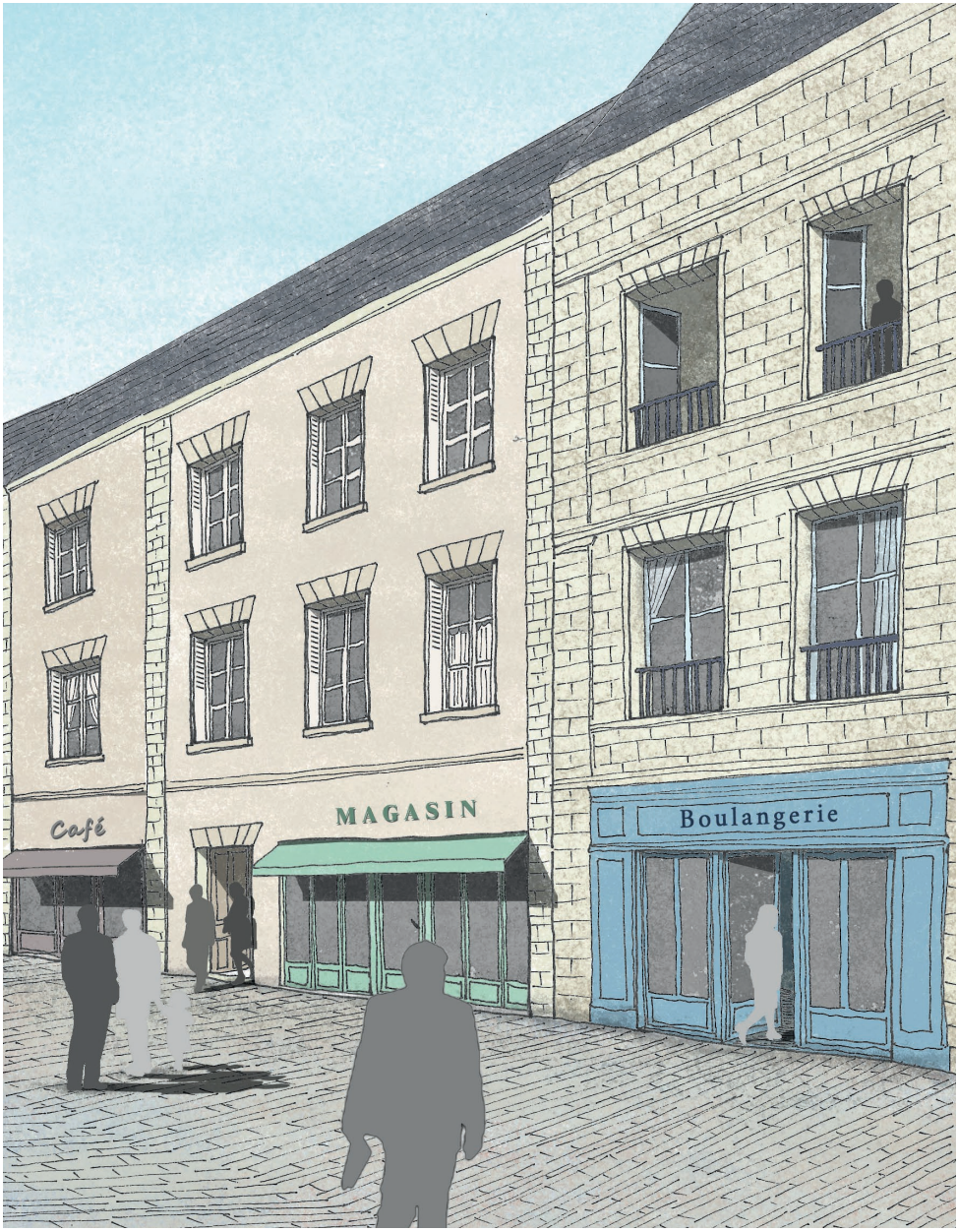
Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

NT – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Annexes

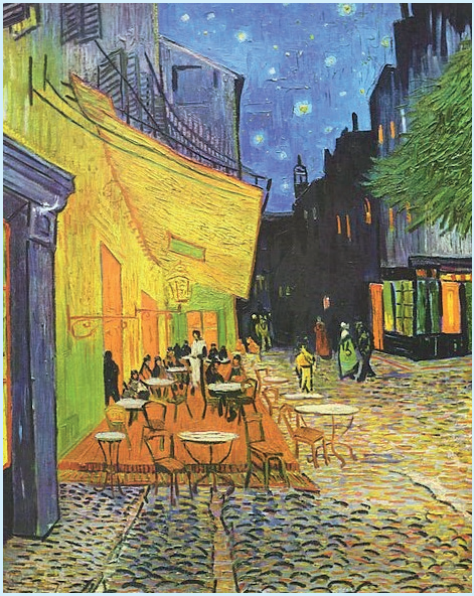
Annexe1 - Fiches conseils sur les devantures



Les devantures commerciales

en espaces protégés au titre du code du patrimoine

Fiche-conseils UDAP - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine



Vincent Van Gogh, *Terrasse du café le soir*, 1888, huile sur toile, 80.7 x 65.3 cm, Musée Kröller-Müller, Otterlo, Wikimedia commons

Yadegar Asisi, *La Cathédrale de Monet, l'espoir de la modernité*, détail, rotonde de 3500m² sur 35m de hauteur, 2020, fondation Claude Monet

Des devantures pour valoriser l'architecture existante

Les devantures des commerces dans les villes participent pleinement à la qualité de l'espace urbain. Leur façade est dessinée afin d'attirer les passants et les inviter à l'intérieur. Pourtant, indissociables du bâtiment qu'elles occupent, elles respectent quelques règles afin de ne pas déséquilibrer les façades et respecter la trame urbaine.

Le travail de conception sur les devantures est d'autant plus important qu'elles sont situées en rez-de-chaussée, à hauteur du regard des passants.
La conception d'une devanture de magasin peut entraîner des grandes modifications sur le bâti existant. Il est donc important de comprendre le contexte et l'ouvrage dans son ensemble, d'identifier ses caractéristiques pour concevoir une devanture qui respecte son architecture et l'environnement. Pour cela, il est important que la devanture s'inscrive dans la composition globale de l'immeuble sur lequel elle s'implante.

Lorsque les devantures existantes ont un intérêt architectural et un état de conservation qui le permet, il est préférable de les restaurer plutôt que de les remplacer car elles témoignent de l'histoire de la ville et de la variété de son patrimoine. Elles sont inscrites dans la mémoire collective et servent parfois de repère. La qualité d'une devanture s'identifie par ses détails : moulures, assemblages, dimensions, texture.

1 - Principes d'urbanisme et d'architecture

Respecter l'emprise parcellaire

Le découpage parcellaire d'une ville raconte le développement de celle-ci au cours de l'histoire. Ce découpage donne le rythme de la rue et constitue les séquences bâties composant les linéaires sur les rues. Les devantures ne sont donc pas continues sur plusieurs rez-de-chaussée afin de ne pas créer un éventrement de façade et garder l'architecture propre à chaque édifice.

Respecter les compositions de façades

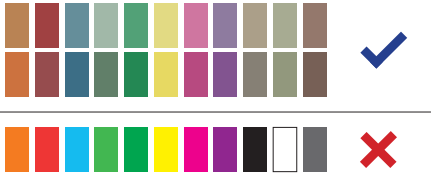
En architecture, l'aménagement d'une devanture suit l'organisation de la façade du bâtiment. Celle-ci s'inscrit dans les lignes d'ordonnancement des ouvertures pour respecter la trame architecturale. Les éléments caractéristiques de la façade entrent dans la composition des façades : portes d'entrées, soubassements, corniches, pilastres, décors.

La hauteur de la devanture se limite par le plancher du premier étage ou de la corniche. Si la devanture se compose sur plusieurs immeubles, elle suivra cette dernière règle sur chaque. La devanture suit donc la structure des constructions qui se lit sur les façades.

Sans compréhension de l'architecture du bâti support et des caractéristiques du contexte environnement, une conception de devanture de magasin peut entraîner d'importantes erreurs structurelles et peut dégrader l'intérêt de l'architecture.

Point de vigilance : la couleur

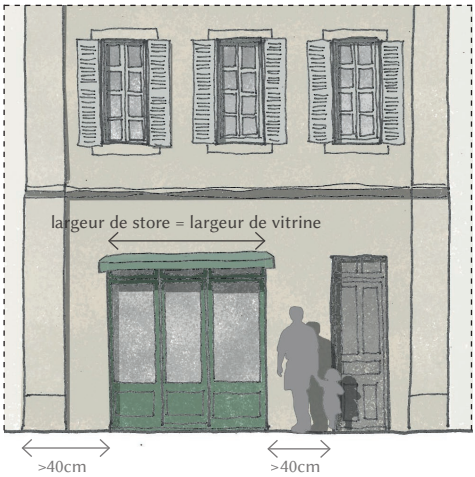
Pour captiver l'attention, l'harmonie attire, le désordre fait fuir. Il est souhaitable que la devanture soit différente des menuiseries de la partie habitation. Pour autant, dans un souci d'harmonie, de la devanture au mobilier extérieur, il convient d'éviter l'usage des couleurs trop acidulées, autant pour la devanture que pour le mobilier. Il est conseillé de choisir des teintes rompues pour ne pas créer une trop grande pollution visuelle. Les différents éléments du commerce (devanture, enseigne, store, parasol, etc.) sont traités dans la même couleur.

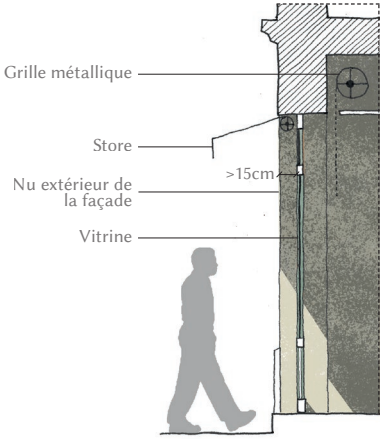


Liste de couleurs (non-exhaustive)

2a - La devanture en feuillure

Les devantures en feuillure se composent en retrait par rapport à la façade, laissant apparent la structure du rez-de-chaussé du bâtiment. Ces devantures sont privilégiées quand la façade présente des éléments de décoration de qualité.



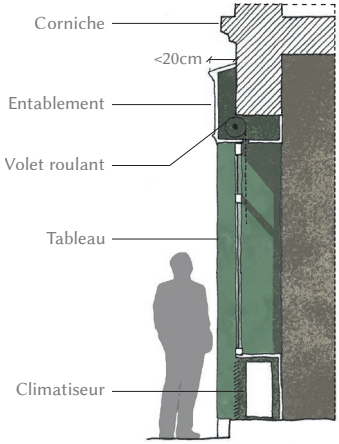


Les éléments d'une devanture en feuillure

Point de vigilance :
La porte de l'immeuble n'est pas intégrée avec la devanture du commerce. Il est important de bien différencier les logements de l'immeuble avec le commerce.

2b - La devanture en applique

Les devantures en applique se positionnent devant la façade de l'immeuble, elles habillent l'encadrement de la vitrine. Ces devantures se composent d'un encadrement en bois peint.



Les éléments d'une devanture en applique

Point de vigilance :
Les éléments nécessaires au commerces liés à la sécurité et les équipements techniques sont le plus discret possible. Les volets roulants métalliques pleins sont déconseillés pour préserver la transparence des vitrines

3 - Les enseignes, enjeux d'identité et d'harmonie

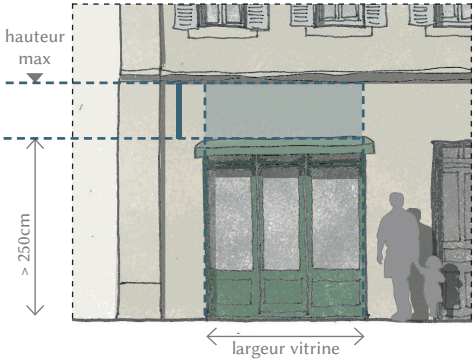
Les enseignes créent de l'animation et présentent l'identité du commerce. Elle sont indispensables aux commerçants et permettent de reconnaître l'activité commerciale. Elles attirent le client sans dénaturer l'architecture et le paysage urbain. Les enseignes se démarquent tout en répondant aux caractéristiques assurant l'harmonie des lieux. Le lettrage est adapté à la rue et est limité à 40cm. Les commerces peuvent avoir une enseigne en applique et une enseigne en drapeau par façade. Les enseignes ne dépassent pas la largeur de la vitrine.

Les enseignes en applique

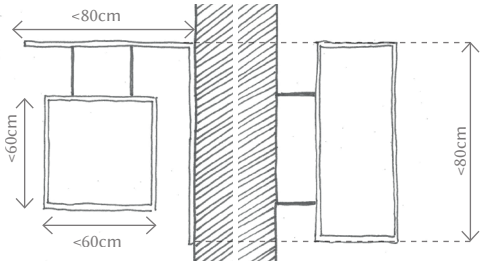
Pour les devantures en feuillure, l'enseigne est apposée sur la façade en privilégiant les lettres découpées. Les matériaux plastiques et composites tels que le dibons sont à éviter.
Pour les devantures en applique, l'enseigne est peinte sur le bandeau horizontal menuisé ou en lettres découpées.

Les enseignes en drapeau

Ces enseignes sont disposées perpendiculairement à la façade. Elles se placent alignées à l'enseigne en applique, à l'opposé de l'entrée au bâtiment et en limite de propriété.
Une enseigne élancée peut être autorisée en restant dans le gabarit de 80cm de hauteur.



implantations possibles de l'enseigne



dimensions des enseignes en drapeaux

Point de vigilance : l'éclairage

L'éclairage des enseignes doit se faire de façon discrète avec la source lumineuse invisible (cachée derrière le lettrage par exemple). L'éclairage est indirect et les blocs lumineux sont proscrits en espaces protégés, du fait de leur effet d'éblouissement.

Lumière indirecte — Bloc lumineux

Point de vigilance : le changement de propriétaire

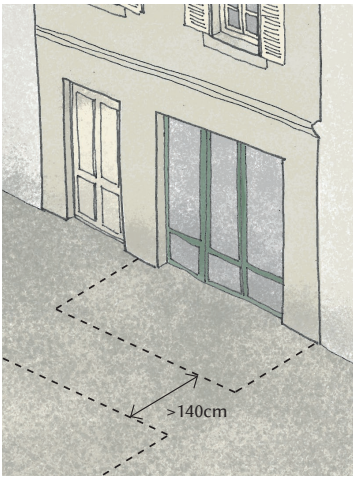
D'après l'article R581-58 du code de l'environnement : «l'enseigne est supprimée par la personne qui exerçait l'activité signalée et les lieux sont remis en état dans les trois mois de la cessation de cette activité, sauf lorsqu'elle présente un intérêt historique, artistique ou pittoresque.»

4 - La terrasse à l'image du commerce

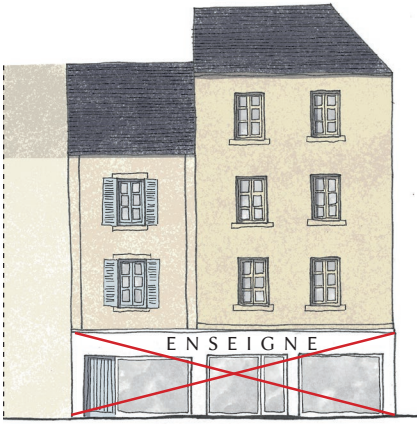
Certains magasins peuvent prolonger leur commerce sur l'espace public sous réserve d'une autorisation d'urbanisme et selon les règles de la commune.

Les terrasses se développent en face du commerce en laissant l'accessibilité à l'immeuble. Elles peuvent juxtaposer la devanture ou/et être en retrait de celle-ci. Il est également important de garder un espace pour la circulation des piétons et des PMR (140cm minimum).

Le mobilier des terrasses est à composer en cohérence avec la devanture. Si des garde-corps sont ajoutés, il est important qu'ils soient de sections fines et ajourés sans occultation. Les parasols sont à prévoir carrés. Le mobilier en plastique est à éviter.



5 - Les erreurs à éviter



Cet exemple ne respecte pas la trame urbaine, la devanture se prolonge sur deux immeubles. Elle ne dissocie pas l'entrée de l'immeuble du commerce. L'enseigne est trop grande par rapport au bâtiment. Le blanc pur pour la devanture est proscrit. Une composition globale doit permettre de valoriser l'ensemble de l'immeuble mais également la pérennité structurelle de celui-ci.

La devanture ne respecte pas les règles de compositions de la façade du bâtiment et dépasse le premier étage de l'immeuble. L'enseigne empiète sur la porte d'entrée aux niveaux supérieurs. Le noir pur et les vitres plein cadre sont également proscrit car ils dénaturent le caractère de la façade et la cohérence de sa composition.

Aides aux démarches

	Autorisation	Délai d'instruction
Enseigne	Autorisation préalable (AP)	2 mois
Création ou modification d'une devanture	Déclaration préalable (DP) Permis de construire (PC) si le local change d'affectation ou si ajout de plancher avec une modification de façade	2 mois

Conseils pour le dossier

Les devantures marquent le paysage urbain au niveau des passants dans la rue. Le dossier doit pouvoir montrer la relation de la devanture ou de l'enseigne avec l'architecture de l'immeuble sur lequel il se positionne ainsi qu'avec son environnement. Il s'agit d'être vigilant aux éléments suivants :

- un plan masse (en précisant le nord)
- des photographies de l'existant, vues lointaines et proches, préciser ce qui est présent sous le coffre ou l'enseigne en applique existante.
- une élévation de façade l'immeuble pour apprécier la composition dans son ensemble
- une élévation de la devanture 1/50e
- une élévation d'une partie de la façade 1/20e
- une coupe de la devanture
- un plan pour les devantures en applique pour apprécier le relief du projet

© Thierry Degen - Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Nouvelle-Aquitaine

© UDAP Maine-et-Loire

« Avez-vous déjà pensé à la tristesse que représenteraient les rues, les places, les gares, le métro, les palaces, les dancings, les cinémas [...] sans les vitrines (ces joujous tout neufs pour familles soucieuses), sans les enseignes lumineuses, sans les boniments des haut-parleurs, et concevez-vous la tristesse et la monotonie des repas et des vins sans les menus polychromés et sans les belles assiettes ?»

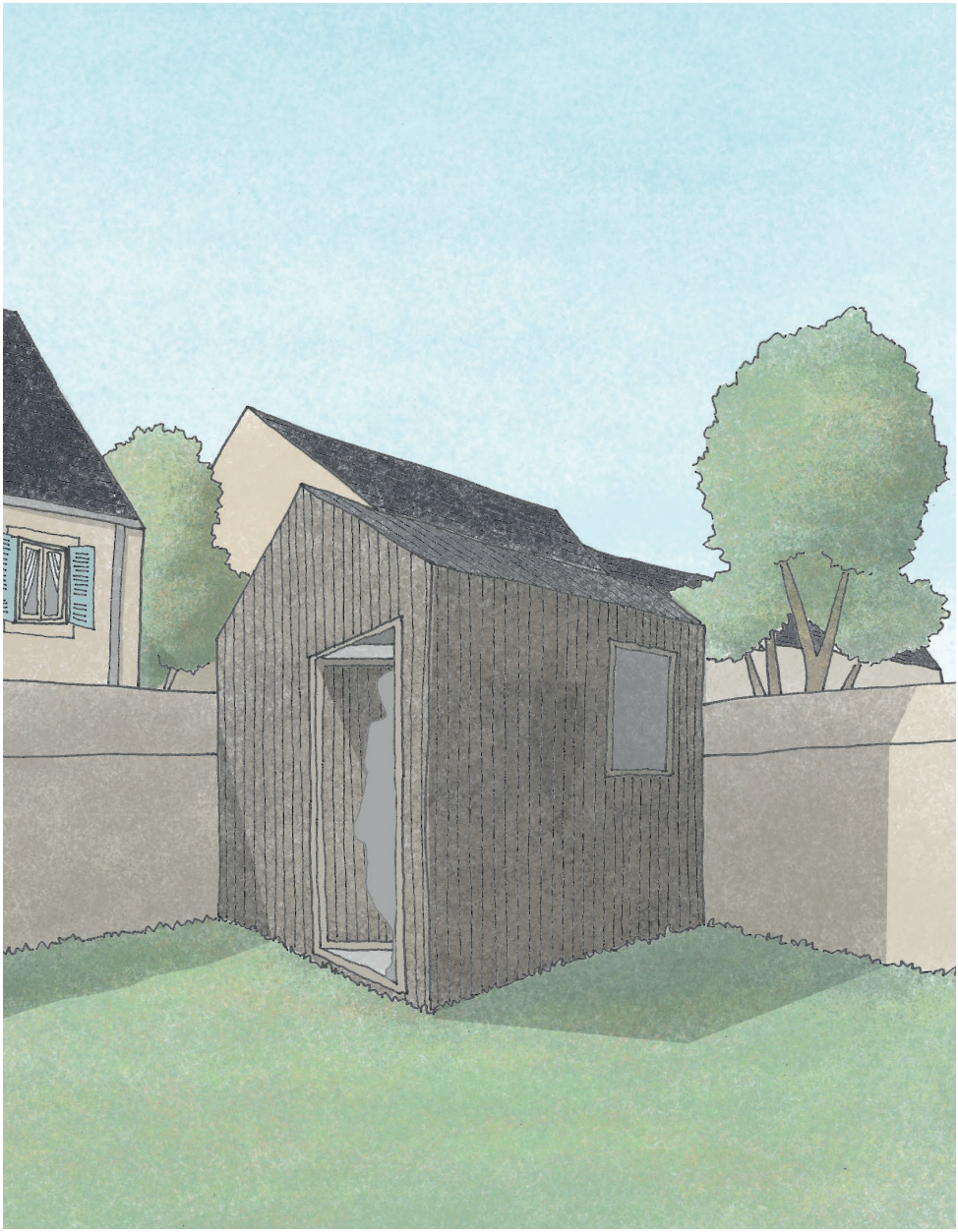
Blaise Cendras, «Publicité = Poésie», *Aujourd'hui*, extrait, Paris, 26 février 1927

Rédaction et conception : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Maine-et-Loire, Anthyme Poirier, étudiant en architecture
Illustrations : Anthyme Poirier sauf mention particulière © Anthyme Poirier
Année de publication : 2023

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) des Pays de la Loire
1 Rue Stanislas Baudry,
44100 Nantes

PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Annexe 2 - Fiches conseils sur les abris de jardins



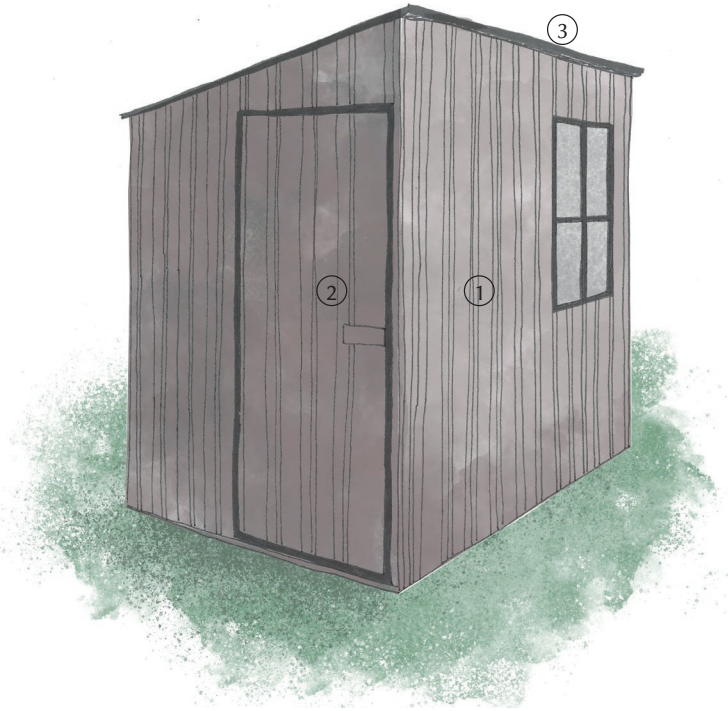
Les abris de jardin

en espaces protégés au titre du code du patrimoine

Fiche-conseils UDAP - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

Bien choisir son abri de jardin et son emplacement

Les abris placés dans les jardins sont à implanter en continuité du bâti existant ou bien à l'arrière côté jardin. Ils sont tenus de prendre en compte les caractéristiques architecturales locales. Tout est question de détails et de petite échelle. Un aménagement paysager à leurs abords permet de garantir une bonne intégration.



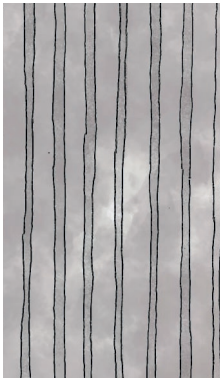
1 - Le bardage : en pose verticale et d'une teinte grisante. Le bois naturel non traité est à privilégier (châtaignier, cèdre rouge, douglas, etc.). Les tasseaux couvre-joints sont conseillés pour leur longévité et leur rendu esthétique et traditionnel.

2 - Les menuiseries : elles sont à prévoir en cohérence avec le matériau du bardage, d'une teinte grisante, en bois ou métal. Leur dessin présente une nette verticalité.

3 - La toiture : de préférence en ardoise naturelle, posée en crochets teintés ou au clous et d'un faîtage à lignolet si elle est en 2 pans. Elle peut également être réalisée en zinc à joints debout, ou en tuile traditionnelle canale. La couverture est à réaliser à un ou deux pans. Le bac acier et à joint debout peut être autorisé lorsque les documents d'urbanisme et leurs servitudes le permettent.

Palette de matériaux

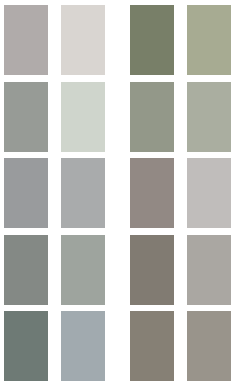
Métal



Bois

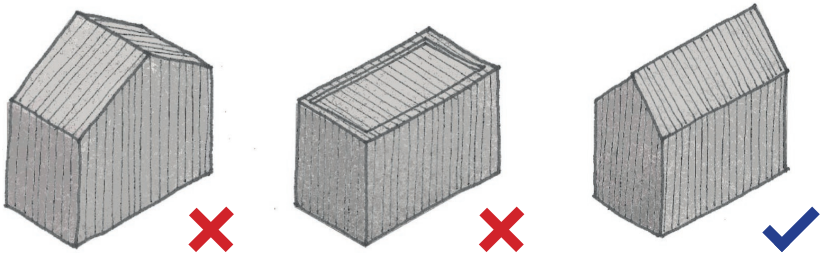
Ardoise

Palette de couleurs
liste non-exhaustive



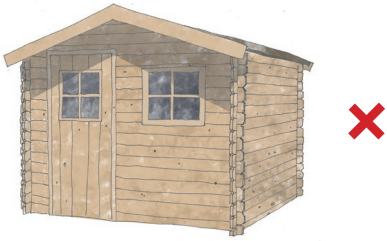
Point de vigilance : la volumétrie de l'ouvrage

Pour respecter le bâti du contexte local, la volumétrie des abris de jardin s'apparente aux volumes traditionnels. Il faut donc privilégier des formes dont le faîtage se développe sur la longueur, à un ou deux pans.



Point de vigilance : les assemblages mi-bois

Les assemblages mi-bois sont proscrits aux angles car ils renvoient à une référence régionaliste qui n'est pas appropriée au contexte local du paysage angevin (type chalet savoyard).



Aides aux démarches

Les abris de jardin sous soumis à des autorisations d'urbanisme selon leur surface et leur situation. Même par leur petite taille ces constructions peuvent avoir des effets de ruptures avec le paysage local et générer un mitage au sein de la parcelle.

	hors espace protégé	site ou espace protégé
Abri entre 0 et 5 m²	X	Déclaration préalable (DP)
Abri entre 5 et 20 m²	Déclaration préalable (DP)	
Abri de plus de 20 m²	Permis de Construire (PC)	

Conseils pour le dossier

Le dossier pour la construction d'un abri de jardin doit pouvoir montrer la relation de l'ouvrage avec son contexte. Il s'agit d'être vigilant aux éléments suivants :

- un plan de masse en précisant le nord, côté et légendé, qui fait apparaître les limites de la parcelle, des autres constructions de la parcelle et avoisinant, ainsi que les espaces publics autour.
- une coupe du terrain
- des élévations de la construction
- une notice explicative des matériaux

Exemple d'un abri de jardin non adapté en Pays de la Loire © UDAP Maine-et-Loire

Van Gogh, *Jardin potager à Montmartre : La Butte Montmartre*, 1887, huile sur toile, 44,8 x 81 cm, Musée Van Gogh, Amsterdam, Wikimedia Commons

Rédaction et conception : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Maine-et-Loire, Anthyme Poirier, étudiant en architecture
Illustrations : Anthyme Poirier sauf mention particulière © Anthyme Poirier
Année de publication : 2023

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) des Pays de la Loire
1 Rue Stanislas Baudry,
44100 Nantes

PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Annexe 3 - Fiches conseils sur les capteurs solaires

Les capteurs solaires

en espaces protégés au titre du code du patrimoine

Fiche-conseils UDAP - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

Thierry Duval, *Perspective atmosphérique sur les toits de Paris*, détail, 2009, aquarelle, 38 x 38 cm, Collection privée galerie Suiha, Japon

Paul Cézanne, *Gardanne*, détail, 1886, huile sur toile, 64.8 x 100.3 cm, fondation Banes, Etats-Unis, Wikimedia Commons.

Des capteurs solaires discrets pour préserver le paysage

Qu'il s'agisse d'espaces protégés, champêtres ou urbains, les toits forment une cinquième façade qui participe à l'harmonie et à la qualité du cadre de vie. Les projets solaires nécessitent une intégration sans fausse note dans cette harmonie.

Les toitures des édifices permettent de les protéger des phénomènes climatiques comme la pluie ou les rayons lumineux. La toiture est un élément d'architecture qui s'inscrit dans un paysage authentique et participe à la qualité du cadre de vie. L'architecture comme la ville évoluent en fonction des nécessités, notamment aujourd'hui avec l'urgence climatique. Les dispositifs solaires peuvent être conciliables avec la préservation du patrimoine et des paysages. Pour cela, la technologie doit proposer des équipements en prenant en compte la qualité du domaine public et être acceptés par les habitants. En espaces protégés, l'intégration des capteurs solaire doit être parfaite afin de préserver et conserver leurs spécificités pour demain. Les équipements de production d'énergie solaires doivent permettre une intégration en toiture sans marquer de rupture avec celles-ci.

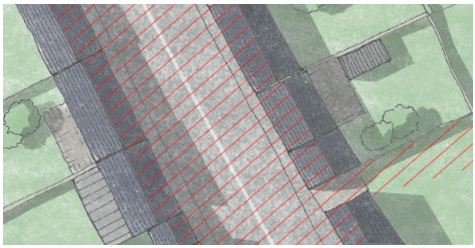
Dans les zones protégées, il est également recommander d'envisager le mode de production d'énergie renouvelable le plus adapté au contexte et le plus à même de préserver la richesse et la qualité de l'architecture locale. Il est important d'envisager un mix de modes de production pour éviter les effets de masse. Une réflexion sur les gestes du quotidien et les dispositions initiales du bâtiment permet de faire baisser les factures et garder un confort thermique.

1 - Le degré de perception

Le degré de perception des capteurs solaires varie en fonction du contexte. Selon les enjeux de préservation et la mise en valeur de l'espace protégé, il est nécessaire d'adapter la perception des capteurs solaires depuis le domaine public pour sa qualité et son acceptation par les habitants.

Les espaces protégés avec forts enjeux patrimoniaux

Dans les situations où les enjeux patrimoniaux sont forts, les capteurs solaires ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public. Les ensembles urbains ou paysagers à forts enjeux patrimoniaux ne sont pas compatibles avec la co-visibilité direct de capteurs-solaires



Perceptible depuis l'espace public
non favorable

Non Perceptible depuis l'espace public
favorable

Les architectures remarquables

Dans ce cas, les capteurs sont proscrits. Leur implantation dénature et porte atteinte à l'architecture de l'édifice. Cependant, si la couverture est en ardoise, un système de panneaux d'ardoise solaires produisant de l'eau chaude sanitaire pourra être compatible avec la préservation de l'architecture.

Les autres situations

Les dispositions où les enjeux de conservation sont moins importants, les capteurs peuvent être perceptibles depuis le domaine public seulement s'ils sont bien intégrés au bâti et au paysage. Ils ne doivent pas créer d'appel visuel trop fort depuis le domaine public. Leur intégration assure également les qualités du site en s'insérant dans le paysage.

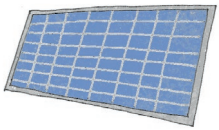
Point de vigilance : l'aspect des capteurs solaires

Pour favoriser l'intégration des panneaux dans le paysage, il faut porter une attention particulière à leur aspect. Il est important qu'ils soient discrets et ne marquent pas de contrastes avec l'existant.

Les panneaux recommandés sont sombres et mats, sans ligne argentée ni détails brillants et le cadre sombre. Lorsqu'ils sont positionnés sur des toitures leur aspect est similaire à la couverture.

Panneau sombre mat, cadre et détails dans les mêmes teintes

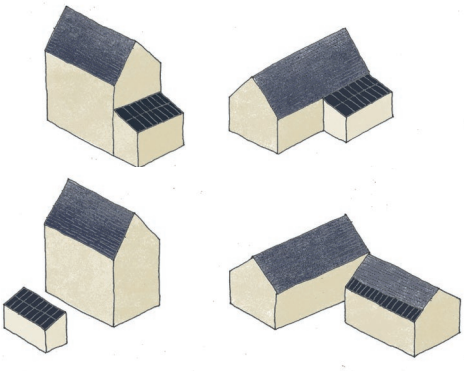
Tuiles solaires



Panneau de couleur, cadre et lignes argentés

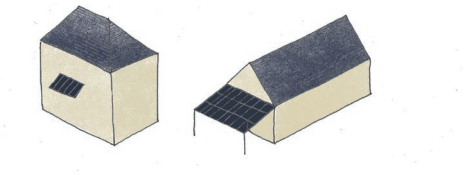
2 - Le bon positionnement des capteurs solaires

Le positionnement des capteurs solaires est à soigner pour préserver la qualité et donc l'identité des espaces protégés. Une mauvaise implantation des dispositifs techniques nuit à la qualité de ces lieux.
Sur l'habitat ancien, il est préférable de ne pas implanter les capteurs solaires pour ne pas dénaturer son architecture et son environnement.



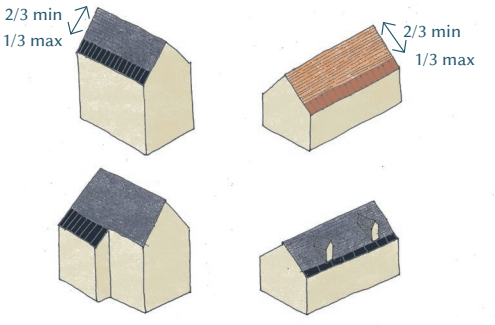
Privilégier la pose sur une annexe ou une extension

Ces bâtiments, de petite taille sont une solution intéressante de pose des capteurs en toiture. Il est possible d'étendre ces dispositifs à l'ensemble de la toiture, de manière uniforme. Les abris de jardin, les verrandas, les appentis, les extensions, représentent de bons supports.
La pose des panneaux est encouragée sur les nouvelles constructions afin de préserver le bâti ancien.



Favoriser la pose sur un dispositif de protection

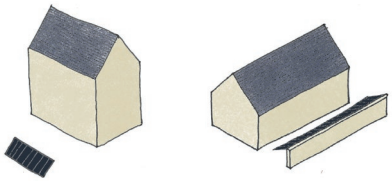
Les marquises, auvents, préaux peuvent accueillir la pose de capteurs solaires sur l'ensemble de leur toiture.



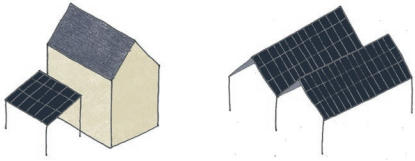
A défaut d'une disposition propice, il s'agit d'étudier la pose sur les toitures de bâtiments principaux

Il est conseillé de poser les panneaux en rive de la toiture, au niveau de l'égout, dans la limite du tiers inférieur de la toiture pour limiter son impact dans le grand paysage.
Ils peuvent également être implantés sur l'entièreté d'une toiture d'un bâtiment agricole, communal ou industriel, si le règlement de l'espace protégé le permet.

La pose au sol et accolé à un mur
L'implantation au sol avec une végétation d'accompagnement est possible, dès lors que les panneaux sont dissimulés des vues depuis l'espace public. La pose sur un mur de clôture peut également être envisagée.



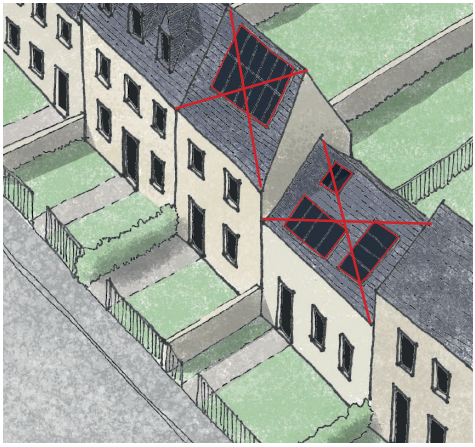
Les ombrières :
Ce dispositif se compose d'une couverture de capteurs qui repose sur une structure. Il est généralement utilisé pour les stationnements. Cette solution s'accompagne d'une composition architecturale afin de garantir son intégration (dimensionnement de la structure, traitement paysager, etc.). Celle-ci ne doit pas occasionner la coupe d'arbres ou de haies.



La pose verticale
Cette solution intègre les capteurs avec les façades des bâtiments, elle s'adapte plus aisément avec les constructions récentes et neuves, dès lors qu'elle participe au dessin de l'architecture. Cependant dans cette configuration le rendement des équipements est moins important.

Point de vigilance : l'intégration des capteurs avec le bâti.
L'implantation des capteurs est plus adaptée lorsque ceux-ci sont placés parallèlement au plan de la toiture. La saillie des panneaux est à minimiser, la pose intégrée est à privilégier.

3 - Les erreurs à éviter



Il est préférable de disposer les panneaux le long de l'égout, en rive de toiture. La disposition non linéaire de ces derniers sur la partie haute de la toiture altère l'architecture et le paysage urbain.

La multiplication et séparation des capteurs sur un même versant n'est pas une manière favorable pour garantir une bonne lecture de la toiture. Il sera conseillé de placer les capteurs de rive au niveau de l'égout, sur un dispositif annexe ou au sol.

Aides aux démarches

La pose de capteurs solaires sur des bâtiments ou en ombrières est soumise à une demande d'urbanisme. Leur présence est sensible en secteur protégé, la mauvaise intégration de ces équipements risque une perte de la qualité de ces lieux.

Conseils pour le dossier

Le dossier pour l'installation de capteurs solaires a vocation de montrer la relation de ce dispositif technique avec son contexte. Il présente la manière dont ceux-ci s'implantent et leur perception depuis le domaine public. Il s'agit d'être vigilant aux éléments suivants :

- le plan de masse précise le nord, les hauteurs, il représente la parcelle concernée ainsi que le contexte alentour (bâtiments, domaine public)
- une coupe présentant la manière dont les capteurs s'implantent avec le bâti
- des photographies de l'existant et du projet, vues lointaines et proches

Exemple d'une mauvaise implantation de capteurs solaires sur une toiture © UDAP Maine-et-Loire

Photomontage d'après Paul Cézanne, *Gardanne*, détail, 1886, huile sur toile, 64.8 x 100.3 cm, fondation Banes, Etats-Unis, Wikimedia Commons © UDAP Maine-et-Loire

Rédaction et conception : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Maine-et-Loire, Anthyme Poirier, étudiant en architecture
Illustrations : Anthyme Poirier sauf mention particulière © Anthyme Poirier
Année de publication : 2023

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) des Pays de la Loire
1 Rue Stanislas Baudry,
44100 Nantes

PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

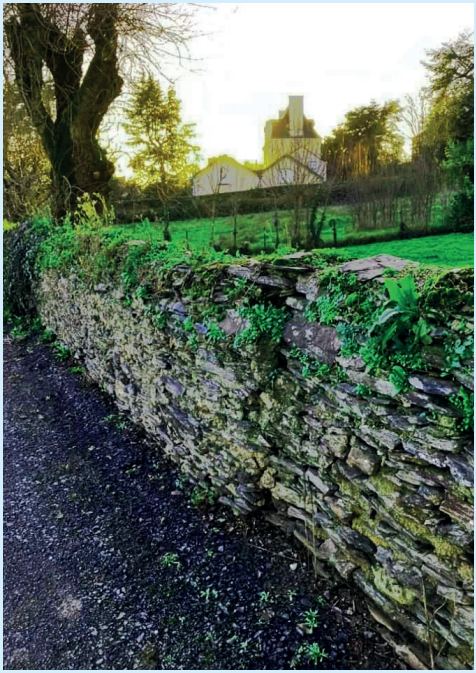
Annexe 4 - Fiches conseils sur les clôtures

Les clôtures

en espaces protégés au titre du code du patrimoine

Fiche-conseils UDAP - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

Claude Monet, *La pie*, détail, 1869, huile sur toile, 130 x 890 cm, Musée d'Orsay, France Wikimedia Commons



Photographie d'un mur de clôture en schiste dans le département du Maine-et-Loire © UDAP Maine-et-Loire

Des clôtures adaptées pour préserver le caractère des lieux

La clôture est un dispositif de séparation entre deux espaces. Elle témoigne de l'histoire et des usages d'un territoire. Qu'elle soit champêtre ou urbaine, elle traduit le rapport de l'intérieur de la parcelle avec l'extérieur : volonté de protection ou démonstration.

Les clôtures participent à l'identité locale et à la mise en valeur de l'architecture et du paysage. Elles forment le premier plan à hauteur du regard et prennent une place très importante dans le paysage urbain, d'autant plus si le bâti est implanté en totalité ou partiellement en retrait. Avec les façades formant un front bâti (éventuellement discontinu), elles constituent l'enveloppe de la rue. Les clôtures ne doivent pas être négligées.

Le Maine-et-Loire présente des murs de clôtures en schiste ou en tuffeau à chaperon de section trapézoïdale très typiques. Ce patrimoine identitaire est fragile. Tous les efforts doivent être faits pour le préserver (entretien, reconstruction).

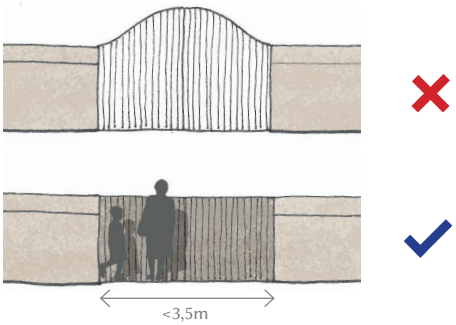
1 - Comment intégrer sa clôture au paysage ?

Une cohérence est à rechercher avec le contexte bâti et paysager. Celui-ci peut être de nature champêtre ou urbain.

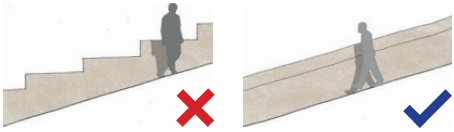
La clôture sur rue :
Cette clôture délimite l'espace public de l'espace privé. Elle traduit le rapport des habitants avec le domaine public. Elle est particulièrement soignée pour préserver l'harmonie de la rue.
La clôture est en cohérence (stylistique notamment) avec le bâti de la parcelle et les autres clôtures de la rue. Il est donc recommandé d'aligner les différentes clôtures, favoriser les mêmes matériaux et teintes.

La clôture séparative :
La clôture qui sépare deux parcelles participe également à la qualité du cadre de vie à l'intérieur des îlots. Qu'elle soit sur les côtés ou en arrière de la parcelle, une attention particulière doit être portée.
Entre voisins consentants, des clôtures à porosité sélectives, favorables à la biodiversité, peuvent être mises en place.

Les portails d'entrée
Les clôtures sont accompagnées de portails ou portillons pour entrer dans la parcelle. Leur intégration est renforcée s'ils sont dans la continuité de la clôture et d'une teinte sombre.
Les formes complexes ou courbes sont déconseillées pour le bâti commun. Il est également plus adapté de ne pas dépasser une longueur de 3,50m, sur le modèle des portails anciens pour ne pas dénaturer la rue.



Point de vigilance : l'intégration de la clôture à la pente :
Il est plus convenable de faire suivre la clôture en fonction de la topographie du terrain en évitant l'effet de redent qui banalise le paysage.



2 - La dimension écologique de la clôture

Les clôtures peuvent être le support de biodiversité, lieux d'habitats pour la faune et la flore. La préservation de murs de clôture anciens ou de haies végétales participent à la préservation d'espèces vivantes. Ces éléments sont des lieux de rencontres entre le patrimoine et la biodiversité.
La suppression de clôtures abritant des espèces vivantes, par des réalisations en métal par exemple, tend à minéraliser les espaces et appauvrir la biodiversité du lieux. Au delà de la perte de qualité du cadre de vie, ce changement à des effets négatifs sur le confort thermique, la qualité de l'air, la réduction du bruit, la pénétration des eaux dans le sol, tout en nuisant à la richesse de la biodiversité.

3 - Les différents types de clôtures

Il existe différentes clôtures selon les spécificités locales, en fonction des matériaux, du contexte urbain ou champêtre, du rapport de la parcelle avec l'extérieur. Une vigilance est à prévoir sur les clôtures traditionnelles existantes, leurs restaurations sont à favoriser pour préserver l'authenticité de l'espace protégé tout en faisant des économies.

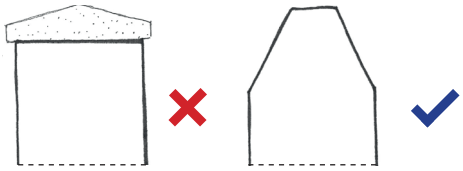
Le mur en maçonnerie

Les murs maçonnés se retrouvent dans différents contextes : des centre-bourgs aux clôtures de champs. Il est préférable de conserver le mur existant.

Le couronnement des murs varie en fonction de leur localité. Il est donc conseillé de suivre les caractéristiques pour préserver une cohérence des murs à l'échelle globale du contexte. Une attention est également mise en œuvre pour les détails des nez de couronnement liée à l'écoulement de l'eau.

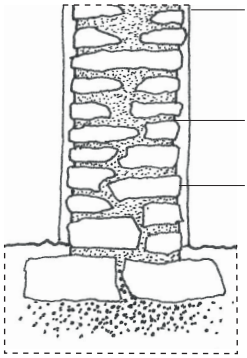
Traditionnellement, les murs sont en moellons recouverts d'un enduit souvent couvrant à la chaux. L'enduit est non dressé, foncé et de grosse granularité. Les enduits ciment sont à proscrire car ils empêchent le mur de respirer; cela peut engendrer des désordres structurels.

Les murs en pierre de taille ne sont généralement pas recouverts d'un enduit, cependant leur entretien nécessite une vigilance pour ne pas altérer la pierre. Ceux-ci sont souvent couronné d'un chaperon en pierre de taille cintré.



Couronnement en béton

Couronnement à chaperon Trapézoïdal



L'enduit : il protège la cohérence du mur mortier/ moellons. Traditionnellement il est souvent couvrant

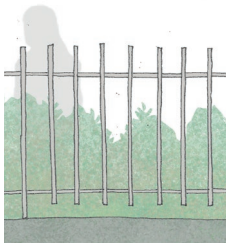
Le mortier : il est utilisé pour lier les éléments ensemble

Les Moellons : c'est une pierre maniable par une personne, il peut être taillé ou non pour la construction du mur.

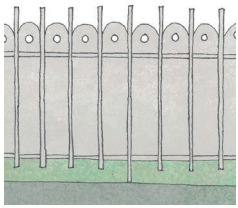
La clôture en ferronnerie sur mur bahut

Les grilles métalliques se trouvent davantage en contexte urbain ou en centre bourg. Plus sophistiquées, elles accompagnent généralement des constructions d'un registre plutôt soigné. Les grilles se composent d'un barreaudage ajouré dont les éléments sont de sections fines. Les restaurations seront également conseillées car les grilles participent à la spécificité du lieux et sont généralement de bonne qualité.

La conception de nouvelles grilles peut proposer des dessins contemporains et sobres. Des parvues peuvent être mis en place en métal ou avec une haie végétale.



Clôture en ferronnerie simple



Clôture en ferronnerie avec festonnage arrondi

La clôture végétale

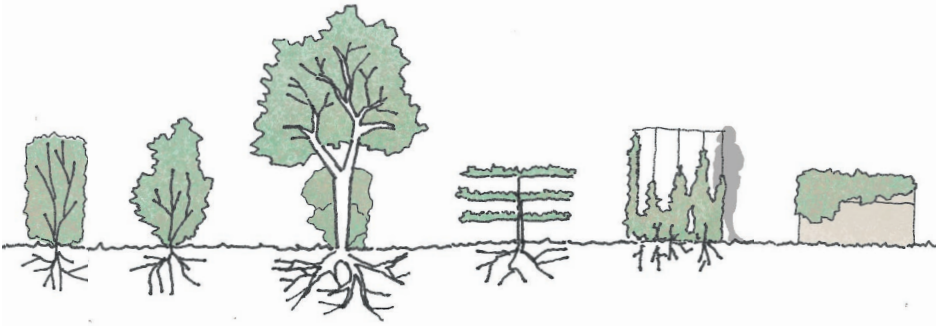
La richesse d'espèces végétales offre de multiples façons pour séparer des espaces selon les besoins, en s'intégrant de manière harmonieuse avec l'espace protégé. En plus de ses qualités esthétiques, la végétation participe au confort du vivant. Elle permet de créer de micro-climats en régulant les températures, l'infiltration des eaux, la régulation des vents, la qualité de l'air ou la réduction du bruit. Elle participe à la richesse de la biodiversité, même en contexte urbain.

Plusieurs tailles sont possibles pour la haie végétale : la haie taillée donne un aspect plus architecturé et urbain, le port libre renvoie à un contexte champêtre. La clôture végétale est plus respectueuse de la biodiversité. Lorsqu'elle est associée à un autre type de clôture (grillage, barrière ou muret), il peut être envisagé de positionner le végétal côté rue. Cette disposition est plus favorable à la qualité paysagère en contexte champêtre.

Point de vigilance : les essences

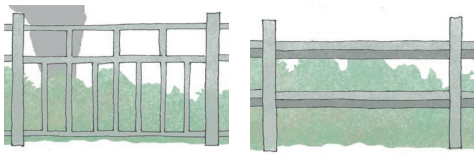
Les essences végétales conseillées sont locales. Les clôtures mono-spécifiques (à part les charmilles en contexte urbain) sont à éviter car elles rendent le paysage banalisant. La composition des haies est au minimum composée de 2/3 de feuillus.

Les essences doivent être mélangées, locales et adaptées au contexte (climat, sol). Les essences exotiques (thuyas, elaeagnus) et horticoles (feuillage panaché) sont à proscrire.



La clôture en béton

En espace protégé, les murs en béton brut ne sont pas favorables pour préserver les caractéristiques du lieu. Les barrières en béton en cohérence et de la même époque de la construction, sur la parcelle sont à conserver à restaurer.



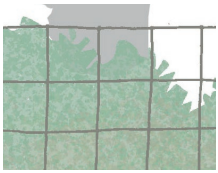
Barrière ouvragée en béton — Barrière simple en béton

La clôture légère, grillage

Les clôtures légères sont conseillées dans les espaces champêtres. Elles sont peu visibles dans le paysage, il est recommandé de les doubler d'une haie. Le grillage souple simple torsion s'adapte facilement aux terrains en pente.

Le grillage est galvanisé et non plastifié. Dans un contexte très champêtre, il est recommandé de faire supporter le grillage par des poteaux d'acacia refendus.

Grillage simple torsion

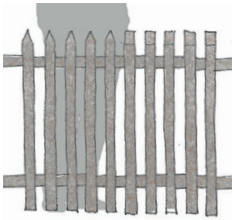


Grillage à mouton

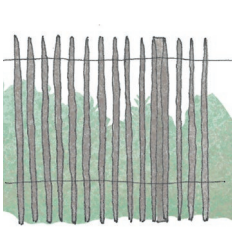
La clôture en bois

Les clôtures en bois permettent une grande diversité de formes et effets de transparence, elles sont ajourées même légèrement. Par leur légèreté, leur mise en œuvre est facilitée. Il conviendra cependant de prévoir son maintien au sol.

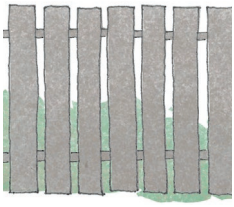
Les clôtures en tasseaux de bois ou ganivelles sont laissées grisantes, non peintes. Quant aux barrières avec un barreaudage en bois, elles seront peintes dans une teinte rompue (gris-vert ou gris-brun), sombres et différentes des menuiseries. Celles-ci sont mieux adaptées dans les espaces urbains ou villageois.



Clôture tasseaux de bois



Clôture en ganivelles



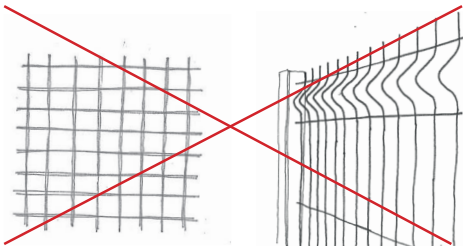
Clôture planches de bois

barraudage en bois peint

Les clôtures à proscrire

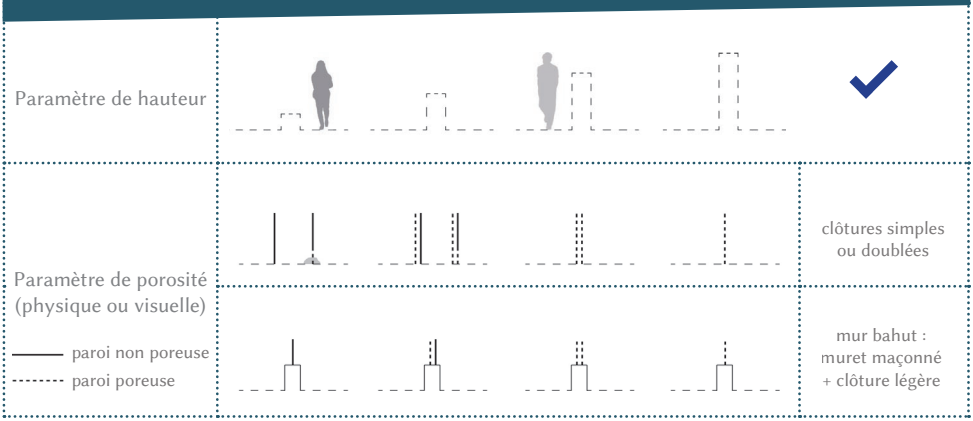
Certaines clôtures tendent à nuire à la qualité des espaces protégés. Il est donc recommandé d'exclure celles-ci :

- les grillages rigides, ils traduisent un vocabulaire industriel qui forme une rupture avec le paysage traditionnel
- les panneaux occultant en éléments horizontaux (bois, métal, plastique, béton), les tôles en métal perforées ainsi que les bâches pastiques tendent à banaliser le paysage. On privilégiera les dispositifs en intégration avec le bâti traditionnel pour préserver les caractéristiques de l'espace protégé.



4 - Unité et diversité des clôtures

La clôture est un moyen de différencier deux espaces ou de protéger une zone. Il existe une grande variété de clôtures, tout en conservant une cohérence avec le contexte.



Economie et autres usages de la clôture

La multiplication des clôtures dans une rue risque de provoquer une perte de la qualité de celle-ci en produisant un effet de couloir. Pour limiter cet effet et améliorer la qualité du cadre de vie en élaborant une dynamique dans ses formes et ses usages, il est conseillé de rapprocher le bâti le long de la rue. Ainsi l'économie de la clôture participe à une meilleure qualité du paysage de la rue.

Les autres dispositifs de séparation

La clôture n'est pas le seul dispositif de séparation. D'autres solutions sont possibles pour marquer la différence d'usage d'un espace. Il pourra être envisagé de changer le type du sol pour marquer le fait de changer de statut (public/privé), par exemple en passant d'un sol minéral à un sol végétal.

Des situations à éviter

Une situation à favoriser

Aides aux démarches

La modification d'une clôture est soumise à une déclaration préalable. Les clôtures donnant sur rue ont un impact direct sur la qualité du domaine public. Une vigilance sera prise en compte pour la plantation de végétation : il faut se référer au PLU et code-civil.

Conseils pour le dossier

Le dossier pour la modification ou création d'une clôture montre la relation de celle-ci avec le bâti de la parcelle et avec l'espace public. Il s'agit d'être vigilant aux éléments suivants :

- un plan de situation en précisant le nord et l'implantation des clôtures de la parcelle
- des élévations du projet en précisant les matériaux et les essences plantées
- des photographies de l'existant et du projet, vues lointaines et proches montrant le contexte

Photographie d'un mauvais exemple d'implantation d'une clôture en secteur protégé © UDAP Maine-et-Loire

Photographie d'un bon exemple d'une clôture en secteur protégé © UDAP Maine-et-Loire

Rédaction et conception : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Maine-et-Loire, Anthyme Poirier, étudiant en architecture
Illustrations : Anthyme Poirier sauf mention particulière © Anthyme Poirier
Année de publication : 2023

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) des Pays de la Loire
1 Rue Stanislas Baudry,
44100 Nantes

PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Annexe 5 - Fiches conseils sur les maisons individuelles

Les maisons individuelles

en espaces protégés au titre du code du patrimoine

Fiche-conseils UDAP - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

Pauline Lennards Palmer, *Backstreet, Provincetown*, 1924, huile sur toile, 50.8 x 70.0 cm, collection privée

Arcueil, Cité jardin dite de l'Aqueduc, vue perspective d'un îlot de la partie haute de la cité, Maurice Payret-Dortail

Des maisons contextuelles dans les espaces protégés

Afin de bien s'implanter dans leur contexte, les nouvelles constructions reprennent les caractères principaux contextuels et évitent l'architecture de rupture.

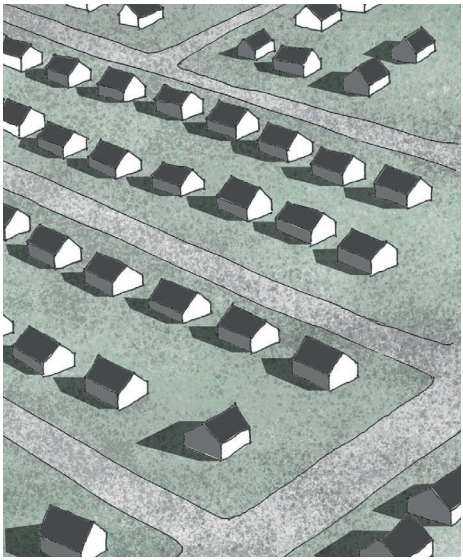
Dans les contextes urbains, le bâti ancien (avant 1945) se compose de manière dense (environ 60 logements à l'hectare). Il peut se disposer en îlot fermé, en front bâti continu, en ville et centre bourg ou bien en front bâti discontinu dans les faubourgs et villages. Cela participe aux qualités thermiques des édifices et permet la mutualisation à l'échelle de rue. En général, les ensembles de bâtis anciens sont spontanés, non concertés. Ceux-ci se concentrent également autour d'une construction signal tels que les églises ou les équipements municipaux. Les cœurs d'îlots verts sont propices à la biodiversité et créent des îlots de fraîcheur. L'habitat ancien dans un territoire présente une unité par son implantation, ses volumes, ses matériaux et ses teintes tout en étant d'une grande diversité.

La typologie de la maison individuelle doit être à l'image de la maison traditionnelle. Elle est propice au lien social mais aussi à l'intimité individuelle.

1 - Les enjeux actuels

Enjeux de sobriété énergétique et spatiale
L'extension des villes et le mitage du territoire posent de nombreux problèmes pour l'environnement à plusieurs échelles.
L'objectif de réduire le mitage du territoire et l'imperméabilisation des sols limite les constructions dans les espaces naturels ou agricoles. Cela en densifiant l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, en focalisant les zones péri-urbaines lâches (zones UB du PLU).

La qualité de l'espace public
L'élaboration d'un projet d'ensemble représente une opportunité permettant de (re)composer le domaine public et la voirie de manière qualitative, sans les dissocier. Une réflexion sur la perméabilité des sols et le traitement paysager de la rue est recommandée. Il est conseillé de réduire l'épaisseur de la voirie pour facilité la gestion de l'eau et économiser l'espace.
Il convient de mener la réflexion à une échelle appropriée. Un projet global à l'échelle de plusieurs limites foncières, voire de l'îlot permet de transformer ou raccommoder le tissu urbain dont les espaces publics et collectifs pour rendre plus amènes et propice au lien social.

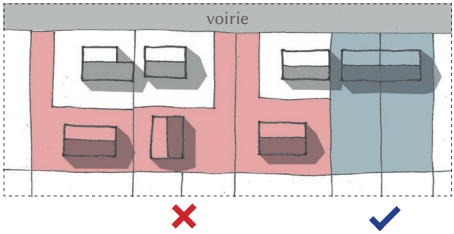


Le modèle des années 70 à proscrire ✖

2 - Lexique de la maison d'habitation

3 - Le découpage parcellaire

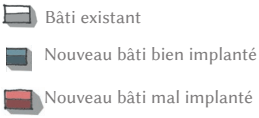
Les parcelles en drapeau
Ces dispositions de parcelles sont à éviter car une grande surface est dédiée à la voirie (stationnements et retournement), au dépend de la surface d'agrément, perméable.

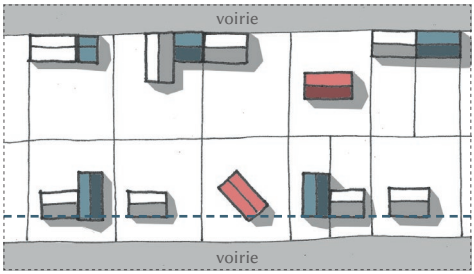


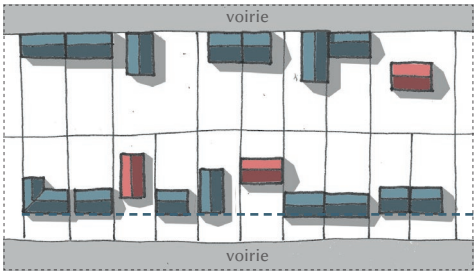
4 - L'implantation du bâti

En Tissu existant
L'implantation d'une nouvelle construction dans un tissu existant doit se faire selon les mêmes principes que la rue ou l'îlot dans lequel elle s'insère.
Pour densifier les parcelles plusieurs solutions peuvent être envisagées : surélever ou faire une extension, diviser, mutualiser ou créer une nouvelle construction.

Nouveau programme de lotissement
Les nouveaux quartiers s'attachent à reprendre les dispositions du bourg traditionnel.





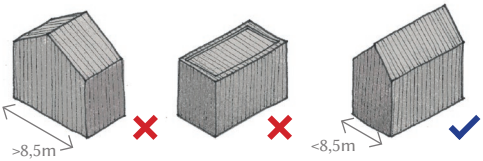


Quelques paramètres d'intégration

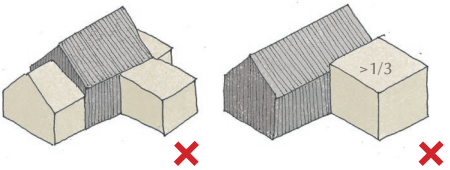
- Le sol : la construction s'adapte au terrain et non l'inverse.
- La clôture : une unité des clôtures est à privilégier à l'échelle de l'îlot ou de la rue. Il est conseillé d'adopter des haies végétales pour l'implantation de nouvelles. Pour plus de détails sur les clôtures, voir fiche «Les clôture en espaces protégés au titre du code du patrimoine».
- La végétation : le végétal est un paramètre à prendre en compte dans l'implantation des constructions afin de bénéficier de ses qualités (fraîcheur, ombres, vues, réservoir de biodiversité).
- Les constructions existantes : celles-ci témoignent de l'histoire du lieu. Elles sont à conserver dès lors que leur état structurel le permet.

5 - La volumétrie, aspect et composition

La volumétrie de l'ouvrage
Il convient de garder les dispositions du bâti du contexte local. Les formes sont simples à base rectangulaire, avec un faîtage se développant sur la longueur et dont le pignon ne dépasse pas 8,5m. Les toits plats pour les corps principaux sont proscrits.

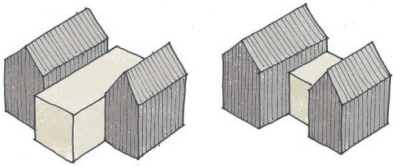


Les volumes adjacents
Il est intéressant de hiérarchiser les volumes. La construction dite traditionnelle ne doit pas se trouver en confrontation avec des volumes cubiques ou complexes mais conserver son rez-de-chaussée principal structurant. Les volumes secondaires au rez-de-chaussée se limitent au tiers de l'emprise au sol de l'emprise totale.



Volume principal - 2/3 emprise au sol minimum
Volume secondaire - 1/3 emprise au sol maximum

Les toitures plates
Les toitures plates créent une rupture avec la volumétrie du bâti traditionnel. Elles sont généralement déconseillées entre deux volumes dit traditionnels à condition qu'elles soient complètement enchâssées entre eux. Elles peuvent servir de lien.



disposition en saillie

disposition en retrait, enchâssée entre deux volumes structurants

6 - La composition des façades

Les ouvertures en façades dans les espaces protégés se composent de manière harmonieuse. Elles s'alignent les unes avec les autres. Cela traduit une lecture des descentes de charge du bâtiments.

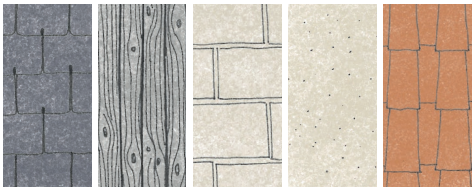
Dimensionnement des ouvertures.
Pour préserver et ne pas créer des ruptures avec l'architecture existante, les baies sont à concevoir verticales, c'est-à-dire plus hautes que larges.

Ouverture en toiture
Les châssis de toit sont de proportion verticale, de taille réduite et encastrés dans la couverture sans saillie. Les volets roulants extérieurs sont déconseillés car ils créent une surimposition qui dénature la toiture.

7 - Les matériaux et teintes

Il est préférable d'utiliser des matériaux traditionnels et locaux. Une vigilance est à porter aux comportements des matériaux, notamment vis à vis de leurs caractères hydriques. L'utilisation de matériaux perméables est à privilégier plutôt que ceux imperméables (enduit ciment ou béton de ciment).

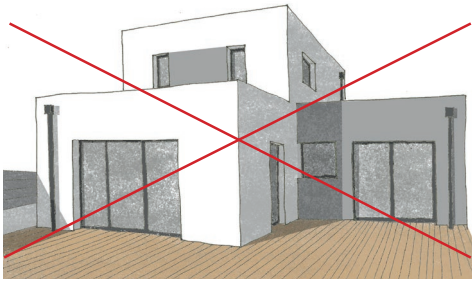
En toiture et façade :
Les matériaux locaux et traditionnels sont à privilégier. La toiture se compose d'ardoise ou de terre cuite selon la localité du projet. Pour les façades, il est conseillé de favoriser la pierre de taille ou les murs en moellons avec enduits couvrants, et ponctuellement des bardages bois à lames verticales. Les tasseaux couvre-joints sont conseillés pour leur longévité et leur rendu esthétique et traditionnel.
Une teinte par volume est conseillée pour les enduits afin d'assurer une certaine diversité, en évitant le blanc et le gris anthracite qui banalise l'architecture. Les parements mixtes enduits-bardages sont à proscrire.



ardoise | bois | tuffeau | enduit | tuile en terre cuite

En menuiserie :
Les menuiseries en bois sont vivement conseillées pour les nombreuses qualités qu'elles offrent : des dessins et des détails soignés, une grande capacité de recyclage et de réparation, leur possible production en cycle court, leur traitement est facile. Afin d'optimiser leur entretien régulier, il est conseillé de peindre les menuiseries en utilisant des peintures minérales microporeuses ou mieux encore les peintures à l'huile de lin car elles laissent respirer le bois et améliorent leur durabilité dans le temps.
Le choix des menuiseries en matières plastiques est déconseillé. Celles-ci présentent des faibles qualités esthétiques au regard des espaces protégés.
Les menuiseries sont légèrement plus foncées que le parement et différentes des unités architecturales voisines. Le blanc, le noir et le gris anthracite sont proscrits.
Les volets participent à l'animation de la façade, à sa performance énergétique et à la régulation de la chaleur excessive. Ils sont conseillés battants, de même matériau et couleurs que les fenêtres

8 - Les erreurs à éviter



Les volumes cubiques permettent la plupart du temps une moins bonne intégration en espaces protégés. Les toitures à un ou deux pans sont requises. Le blanc pur, le noir pur ainsi que le gris anthracite sont proscrits car ils tendent à banaliser l'architecture et créer une rupture avec la bâti existant. Les jeux de couleurs autour des ouvertures ne sont également pas adaptés pour ces secteurs.
En espace protégé, les nouvelles constructions ne doivent pas créer d'impacts visuels.

Aides aux démarches

	Déclaration Préalable	Permis de construire	Permis de construire établi par un architecte
Condition pour un nouveaux projet	< 20m²	< 150 m²	> 150m²
Condition pour un projet d'extension	< 20m² (<40m² si en zone U)	< 150 m² surface totale	> 150m² surface totale

Conseils pour le dossier

Le dossier pour un nouveau construction doit présenter sa relation avec son contexte. Il s'agit d'être vigilant aux éléments suivants :

- la notice descriptive précise les caractéristiques du contexte, les mises en œuvre, les matériaux et les teintes du projet
- le dessin des façades ainsi que les couleurs sont à rendre conforme au nuancier en vigueur.
- le plan de masse doit obligatoirement montrer les limites du terrain, et l'amorce des terrains et les constructions alentours.

Ad Alta, Nantes, Tact Architectes, 2022 © Stéphane Chalmeau

La petite Hurtaudière, Brain-sur-Allones, Studio d'Architecture Xavier Gayraud, 2018 © Studio d'Architecture Xavier Gayraud

Rédaction et conception : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de Maine-et-Loire, Anthyme Poirier, étudiant en architecture, stagiaire à l'UDAP Maine-et-Loire
Illustrations : Anthyme Poirier sauf mention particulière © Anthyme Poirier
Année de publication : 2023

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) des Pays de la Loire
1 Rue Stanislas Baudry,
44100 Nantes

PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Annexe 6 - Fiches conseils sur les améliorations thermiques

Sauf mentions contraires, toutes les photos ont été prises par l'agence Paume.

Les propriétés du bâti ancien sont déjà des atouts pour répondre aux enjeux écologiques et environnementaux actuels. Seule une approche subtile et sensible permet d'en améliorer les performances.

AMÉLIORER LES PERFORMANCES THERMIQUES

DU BÂTI ANTÉRIEUR À 1948

Une grande partie des édifices du centre-ville d'Angers sont des constructions réalisées à partir de matériaux locaux naturels (calcaire, schiste, bois...) aux propriétés thermiques et hygrométriques souvent mal connues.

Par essence, le bâti antérieur à 1948 interagit durablement avec son environnement et les conditions climatiques ; les interventions qui visent à l'amélioration de son confort ne doivent pas perturber cet équilibre de fonctionnement. En particulier, les méthodes standardisées issues des techniques industrielles ne sont pas adaptées pour une intervention sur ce bâti, au risque de mettre en péril la construction.

Cette fiche-conseil est destinée à expliquer la démarche à adopter pour préserver les qualités du bâti ancien, son authenticité patrimoniale tout en améliorant le confort intérieur et en réduisant la dépense énergétique.

Avant toute intervention

• **Se référer au Règlement du PSMV** et aux fiches-actions de l'étude thermique contenues dans son Diagnostic ;

• **Faire réaliser une étude spécifique dans le but de :**
- Connaître les matériaux, les modes constructifs et comprendre le fonctionnement hygrothermique du bâti ;
- Analyser l'état global et éliminer les éventuelles pathologies ;
- Déterminer les sources principales de déperditions et prioriser les interventions, adopter les bons gestes et savoir entretenir le bâti ;

• **Évaluer l'impact à terme des interventions** sur le confort intérieur, les consommations énergétiques et sur le patrimoine bâti ;

• **Déposer une demande d'autorisation de travaux** auprès du service Urbanismed'Angers (cela concerne également les intérieurs pour les immeubles protégés).

Il est fortement recommandé de consulter le service de l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP), qui saura vous orienter dans votre projet d'amélioration thermique d'un bâti ancien protégé.

À CHAQUE BÂTI SES PROPRIÉTÉS, ATOUTS & FAIBLESSES

Le bâti angevin recouvre une diversité de matériaux, de formes et de situations dans le tissu urbain complexe. Aussi, le temps du diagnostic est primordial pour comprendre en quoi l'environnement urbain, les conditions climatiques, les caractéristiques architecturales, constructives et techniques, les usages et occupations, impactent le comportement hygrothermique du bâti et conditionnent donc le choix des bonnes méthodes pour améliorer les performances énergétiques.

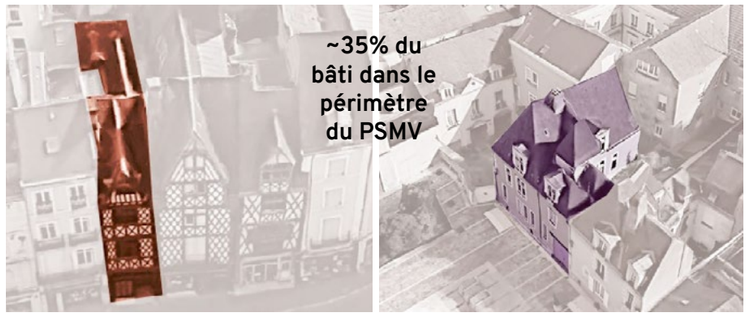
MODES CONSTRUCTIFS TRADITIONNELS, la conception d'un bâti "respirant"

MAISON EN PAN DE BOIS
Époque médiévale et Renaissance

• mitoyenneté et forte compacité, faible linéaire de façade
• hauts combles, formes parfois complexes et fragmentées
• structure mixte pan de bois et maçonnerie de pierre, bonne inertie
• faible taux d'ensoleillement des façades et espaces arrières

► Fiche thermique n°1
► Étude maison d'Adam

LES DEMEURES DE L'ANCIEN RÉGIME
dans des secteurs plus ou moins denses à fort ancrage historique



~35% du bâti dans le périmètre du PSMV

MAISON MITOYENNE ET ANCIEN HÔTEL PARTICULIER
Antérieurs au XIXe siècle

• grand linéaire de façade, exposé aux conditions climatiques (dont apports solaires importants)
• grand développé de toiture, vastes combles inhabités
• grands volumes et espaces tampons, ventilation traversante
• maçonnerie traditionnelle, inertie

► Fiches thermiques n°2, 3

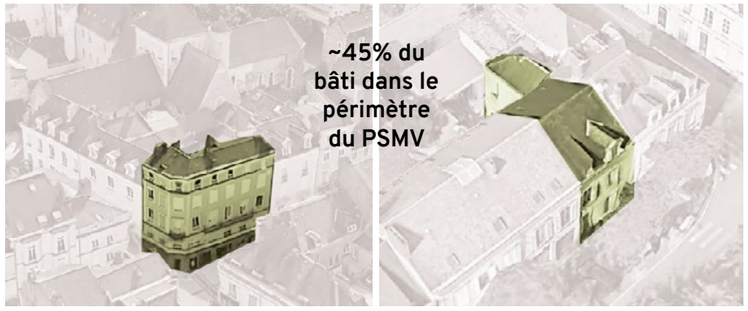
IMMEUBLE DE RAPPORT
Type « Haussmannien »

• grand linéaire de façade aux percements nombreux, soumis aux conditions climatiques
• maçonnerie traditionnelle, inertie
• faible taux d'ensoleillement sur cœur d'îlot

Types transposables à d'autres édifices en maçonnerie traditionnelle divisés en appartements.

► Fiches thermiques n°7, 8

ÉDIFICES DU XIXE SIECLE
grandes opérations urbaines du XIXe siècle (alignements, lotissements)



~45% du bâti dans le périmètre du PSMV

MAISON ET PETIT HÔTEL
édifice unifamilial, « Maison angevine »

• mitoyenneté et forte compacité
• maçonnerie traditionnelle, bonne inertie, bons apports solaires
• support d'extensions tardives (début XXe) : inertie faible et confort thermique plus faible

► Fiches thermiques n°4, 5, 6

MODES CONSTRUCTIFS INDUSTRIELS, la conception d'une "boîte étanche"

rupture dans la conception et l'insertion, à partir du milieu du XXe siècle

MAISON À OSSATURE BÉTON
Maison individuelle à ossature béton, façades en schiste et larges ouvertures

• mitoyenneté faible
• bons apports solaires
• isolants étanches
• enveloppe d'origine déperditive

► *Modes de fonctionnement différents - se référer aux fiches actions de l'étude thermique contenue dans le PSMV :* Fiche thermique n°9

~20% du bâti dans le périmètre du PSMV

ÉQUIPEMENT PUBLIC
ossature béton, larges ouvertures, occupation sur la journée uniquement

• quasi-absence de mitoyenneté
• apports solaires
• enveloppe d'origine très déperditive

► *Modes de fonctionnement différents - se référer aux fiches actions de l'étude thermique contenue dans le PSMV :* Fiche thermique n°10

Le saviez-vous ?

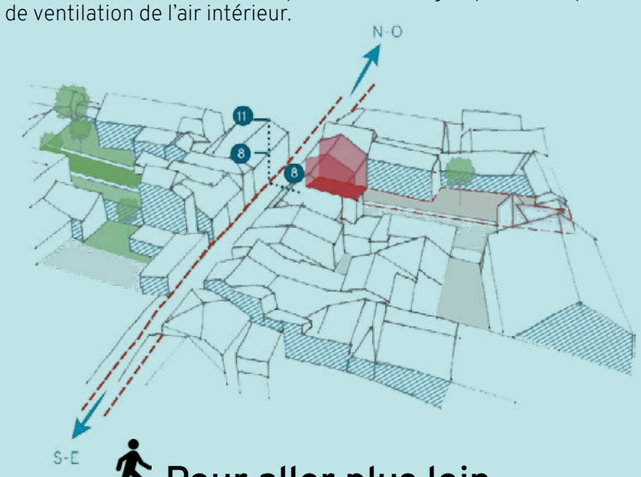
L'importance de l'environnement urbain

Les conditions climatiques et les qualités thermiques du bâti dépendent fortement de l'environnement urbain par :

- le taux d'ensoleillement : suivant l'orientation et la largeur des voies, les gabarits environnants, l'implantation du bâtiment sur la parcelle, la végétation et les masques solaires, ainsi que les saisons.

- l'exposition aux vents : suivant l'orientation des voies (N-E/ S-O plus exposées, ou S-E/N-O) et les formes urbaines (longueur et largeur des rues, infléchissement, fronts urbains et discontinuités).

En outre, la densité, la compacité et la mitoyenneté des bâtiments sur un îlot, influent sur les déperditions énergétiques et la qualité de ventilation de l'air intérieur.



Pour aller plus loin

• Consulter l'étude thermique contenue dans le Diagnostic du PSMV : ►Etude-thermique et ses fiches-actions

Afin de s'appuyer sur la réalité du patrimoine local et des modes d'habiter actuels, l'étude thermique réalisée dans le cadre du PSMV a analysé une dizaine de cas de figure, représentatifs des principales typologies d'habitat que l'on trouve dans le centre-ville. Une dizaine de fiches présentent ainsi les caractéristiques constructives et thermiques et proposent, en s'appuyant sur des données réelles, des bouquets d'acions pour améliorer la performance et le confort thermique avec des solutions adaptées (techniquement et esthétiquement). L'étude, réalisée en 2020-2021 par le bureau d'étude thermique WEPO en partenariat avec l'agence Paume, se compose :
- d'un rappel des atouts et faiblesses des formes urbaines et de chaque type d'architecture (matériau, mode constructif, percements, etc.),
- d'un recueil de "fiches thermiques" détaillant chacune un type de construction angevine,
- d'un livret de fiches-actions.

• Consulter l'étude préalable à la restauration de la Maison d'Adam : ► Maison-Adam

• Un référentiel technique *"Un bâti en tuffeau pour aujourd'hui"* ► **PNR Loire Anjou Touraine / Creba :** Bâti-tuffeau

Pour connaître les prescriptions opposables, se reporter au Règlement du PSMV (Article US5)

Étude sous la maîtrise d'ouvrage d'Angers Loire Métropole
avec la participation de la DRAC Pays de la Loire et de la Ville d'Angers

Equipe chargée d'étude, Architectes du patrimoine et urbanistes :
Agence Paume, Céline Viaud - Guillaume Boué - avec la participation de Lindsay Humbert

Par l'agence Paume, villes paysages & mobilités, Architectes-urbanistes en charge du PSMV d'Angers - le 16 mars 2023 3:59

LE COMPORTEMENT THERMIQUE & HYGROMÉTRIQUE

Système ouvert et dynamique, le bâti ancien interagit avec son environnement contrairement au bâti récent conçu comme une "boîte étanche". Par sa morphologie, sa compacité et l'organisation de ses espaces, c'est une architecture pragmatique, mais aussi durable par ses matériaux naturels (géosourcés et biosourcés), peu transformés et réemployables. Dans ce système riche et hétérogène, chaque matériau mis en œuvre a des propriétés spécifiques qui définissent sa position dans le bâti.

LES PROPRIÉTÉS DES MATÉRIAUX

1 ARDOISE & SCHISTE (roche dure, dense et peu poreuse)
en couverture ou en maçonnerie (enduite)

- ⊕ Résistance, durabilité
- ⊕ Imperméable à l'eau, rupture de capillarité
- ⊕ Bonne inertie thermique

2 TUFFEAU (pierre calcaire, tendre et poreuse)

- ⊕ Bonne inertie et bon déphasage thermique
- ⊕ Perméabilité à la vapeur d'eau : il se charge en eau l'hiver et la déstocke l'été par évaporation, faisant de lui un climatiseur naturel et permettant un confort d'été excellent
- ⊖ Stockage de l'humidité en hiver
- ⊖ Risques de fracturation dus chocs thermiques
- ⊖ Dégradation en cas d'incompatibilité avec un autre matériau, sensibilité aux cycles gel/dégel

3 ENDUIT CHAUX-SABLE
sur les maçonneries de moellons

- ⊕ **Protection contre l'humidité**
- ⊕ **Perméabilité à la vapeur d'eau favorisant l'extraction de l'eau interne du mur, assurant une bonne conservation des maçonneries**
- ⊕ **Maintien des échanges hygrothermiques, et régulation du confort intérieur en limitant les parois froides**

4 BOIS - CHÊNE
charpente, plancher, revêtements, menuiseries, volets,..

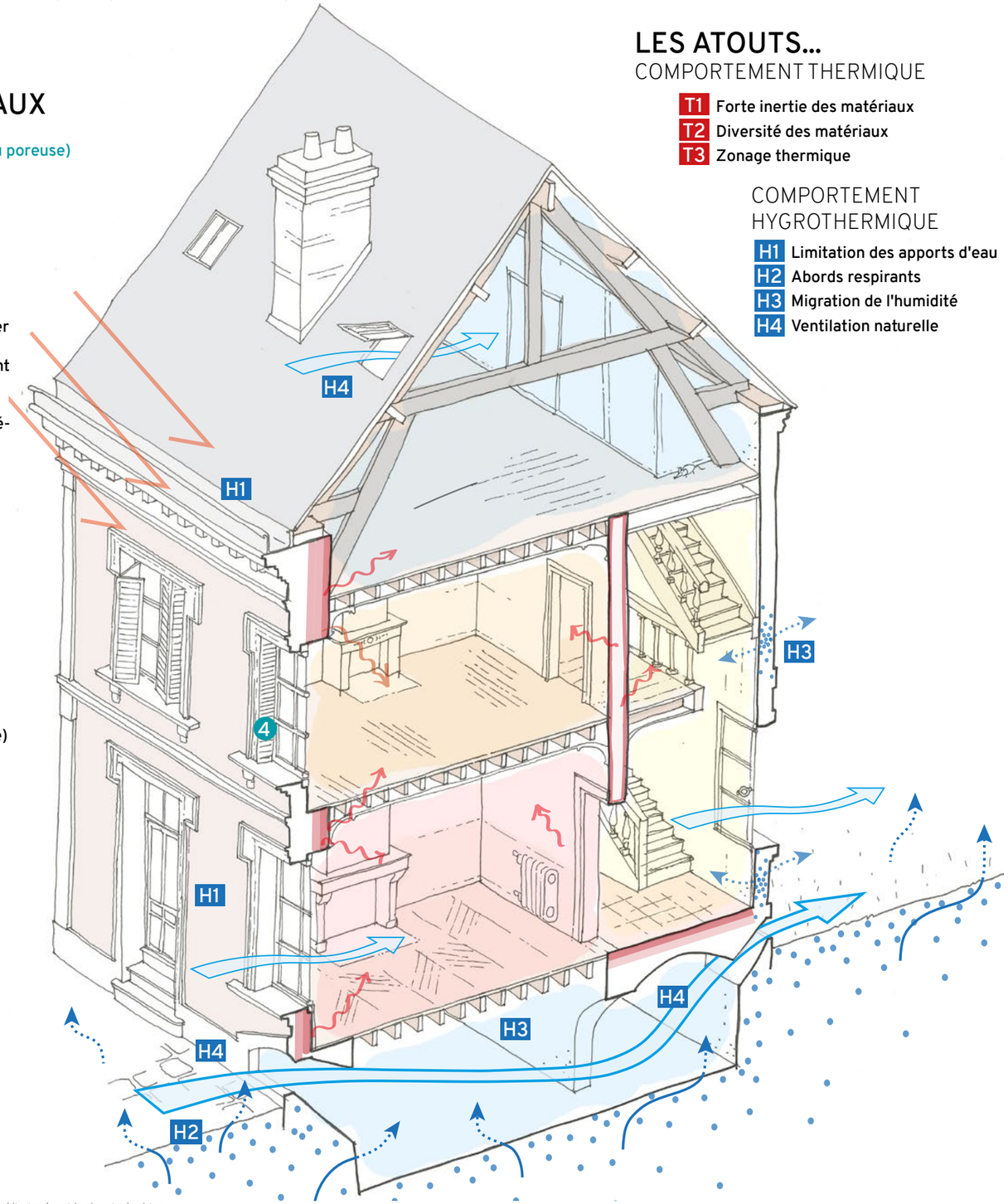
- ⊕ Conductivité thermique modérée (faible pont thermique)
- ⊕ Matériaux "chauds" dont la température superficielle s'harmonise rapidement à leur environnement
- ⊖ Sensibilité aux xylophage et à l'humidité prolongée

5 ENDUIT PLÂTRE

- ⊕ Bonne inertie thermique, faiblement effusif (matériau "chaud") diminue l'effet de paroi froide
- ⊕ Respirant, favorise l'évaporation et la migration de la vapeur d'eau

6 TERRE-ARGILE
utilisée en terre crue (quenouilles...) ou cuite (tomettes...) :

- ⊕ Excellente inertie thermique et qualités phoniques
- ⊕ Matériau perspirant, bonne évaporation
- ⊕ Régulateur hygrothermique



LES ATOUTS...

COMPORTEMENT THERMIQUE

- T1 Forte inertie des matériaux
- T2 Diversité des matériaux
- T3 Zonage thermique

COMPORTEMENT HYGROTHERMIQUE

- H1 Limitation des apports d'eau
- H2 Abords respirants
- H3 Migration de l'humidité
- H4 Ventilation naturelle

Le saviez-vous ?

Le bâti ancien tire parti des apports solaires et du chauffage de masse grâce à...

T1 **La forte inertie des matériaux**: la masse du mur capte et restitue lentement (déphasage) la chaleur ou la fraicheur par rayonnement, amortissant les variations de températures, alternativement sur des rythmes jour/nuit ;

T2 **La diversité des matériaux**: outre les grands encastrements de poutres, les liaisons entre la façade pierre et le plancher bois ne créent pas de ponts thermiques significatifs ;

T3 **La compacité et le zonage thermique** : Pour réduire les déperditions, présence d'espaces tampons non chauffés (comble, cave,...) qui protègent le coeur de l'habitat du vent et des variations de températures.

Un système perspirant qui compose avec l'humidité par...

H1 **La limitation des apports d'eau** : par la conception *(débords, rupture de capillarité...)*

H2 **Des abords respirants** : le terrain naturel non imperméabilisé a une capacité de rétention et d'évaporation de l'humidité réduisant les effets du ruissellement de l'eau sur les pieds de mur

H3 **La migration de l'humidité** : les matériaux naturels ne bloquent pas les transferts de la vapeur d'eau

H4 **La ventilation naturelle** : source de déperditions, elle garantit cependant une bonne qualité de l'air et un confort d'été en évacuant la chaleur interne en permettant l'évaporation de l'eau stockée dans les parois pendant la saison hivernale.

Quand un bâti a été dénaturé ...

L'altération touche à la fois l'aspect et les propriétés thermiques et hygrométriques : la migration de l'eau est alors bloquée.

L'enduit ciment imperméable empêche la maçonnerie ancienne de respirer, retient l'humidité et à terme fragilise les pierres de tuffeau. Cette rétention d'eau entraîne des désordres d'ordre thermique *(sensation de parois froides)* et sanitaires *(stagnation des eaux dans les maçonneries)* pouvant compromettre la stabilité de l'ouvrage.

Les propriétés d'origine du bâti nécessitent souvent d'être rétablies avant d'entreprendre des travaux d'amélioration.

- Consulter l'ouvrage sur les propriétés hygrométriques du bâti, et les propriétés des matériaux isolants :
Jean-Pierre Oliva - *L'isolation thermique écologique* -*Terre Vivante ed. 2010*

Pour connaître les prescriptions opposables, se reporter au Règlement du PSMV (Article US5)

Étude sous la maîtrise d'ouvrage d'Angers Loire Métropole
avec la participation de la DRAC Pays de la Loire et de la Ville d'Angers

Equipe chargée d'étude, Architectes du patrimoine et urbanistes :
Agence Paume, Céline Viaud - Guillaume Boué - avec la participation de Lindsay Humbert

Par l'agence Paume, villes paysages & mobilités, Architectes-urbanistes en charge du PSMV d'Angers - le 16 mars 2023 3:59

ADOPTER LES BONS GESTES

Habiter le bâti ancien est un mode de vie qui consiste à la fois à adapter et s'adapter. Pour y vivre confortablement, il n'est pas toujours nécessaire d'engager de lourds travaux. Certaines bonnes pratiques et interventions légères permettent d'agir sur les points faibles du bâti et de tirer parti de ses points forts, pour une amélioration du confort et ainsi une baisse indirecte des besoins de chauffage.

CONFORT HIVERNAL

Agir sur les sources d'inconfort

1 LIMITER LES INFILTRATIONS D'AIR

> Solutions de calfeutrements *(fenêtres, portes, trappes de combles, cheminées)* en maintenant le renouvellement d'air.

2 ATTENUER L'EFFET DE PAROIS FROIDES

(vitrages, "pierre apparente", parois secondaires, allèges de faible épaisseur..)

> **fermeture des volets et rideaux le soir** ▶Fiche action B

> **un enduit correcteur perspirant au devant des parois minces** *(incompatible en présence de revêtements et décors d'intérêt patrimonial, ou pans de bois)* ▶Fiche action J2

> **des revêtements "chauds" à faible émissivité (lambris...)** dont la température superficielle s'harmonise à l'environnement, ou toute autre solution mobile (meubles, tentures, ...). ▶Fiche action D

Profiter des atouts du bâti ancien

3 CONSERVER/MULTIPLIER LES PAREMENTS INTÉRIEURS

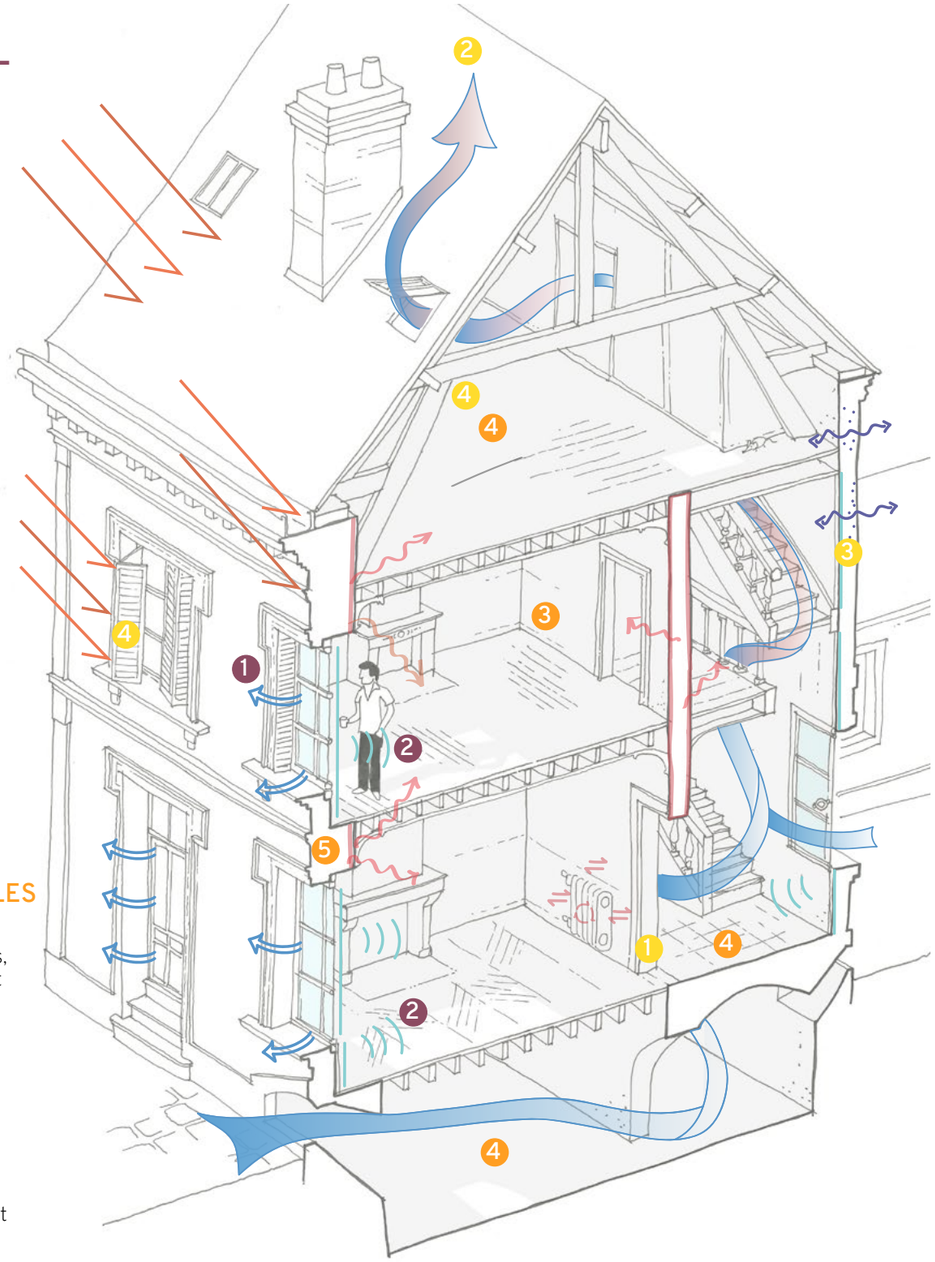
Traditionnellement, les tentures, tapisseries, lambris bois puis enduits plâtre diminuaient l'effet de paroi froide.

> inclure des parements "chauds" et faiblement effusifs dans l'aménagement intérieur

4 CONSERVER ET CRÉER DES ESPACES TAMPONS

Greniers, cave, distribution, annexe... servent de transition et de protection thermique des pièces occupées et chauffées en hiver, les protègant du vent et des variations de température. Au Sud *(véranda, serre...)*, ils diffusent la chaleur du soleil.

> maintenir les cloisonnements avec une gestion différenciée du chauffage



5 PROFITER DE L'INERTIE DE LA PAROI SUD

qui stocke les apports solaires et restitue la chaleur.

> réduire les masques solaires (entretien végétation, choix d'arbres à feuillages caducs, maîtrise de la densification)

CONFORT ESTIVAL

Des qualités à préserver,

1 FAVORISER LA VENTILATION NATURELLE

Les espaces traversants permettent un balayage d'air efficace qui évacue la chaleur accumulée à l'intérieur et favorise la sensation de fraîcheur

> Éviter de cloisonner ou décloisonner excessivement

2 TIRER PROFIT DE L'INERTIE ET DU DÉPHASAGE THERMIQUE

La masse et l'inertie des structures maçonnées associée à une **surventilation nocturne**, stocke la fraîcheur de la nuit et la redistribue lentement dans la journée
(déphasage moyen de 40cm de tuffeau : 12h)

> Ventiler la nuit

3 L'ÉVAPOTRANSPIRATION

Certains matériaux naturels *(pierre, terre, enduit chaux ou plâtre...)* peuvent accumuler et restituer une grande quantité d'eau en saison chaude, les parois deviennent de vrais climatiseurs.

> Proscrire tout revêtement étanche, pas ou peu respirant.

4 UNE PROTECTION CONTRE LA SURCHAUFFE

Les protections *(volets et contrevents, débords de toit,...)* et l'environnement *(végétation...)* limitent la pénétration des forts rayons du soleil à l'intérieur et la surchauffe estivale.
Les combles ont une réelle fonction ; ils ne sont pas "perdus" !
Avec ses quelques ouvertures nécessaires à la ventilation naturelle, la toiture constitue une protection avec les combles en tampon.

> Maintenir la ventilation naturelle des combles non utilisés

"Les interventions relatives au confort hivernal ne doivent pas impacter le confort estival !"

Le saviez-vous ?

Le confort thermique

Le microclimat de l'habitat n'est pas qu'une affaire de thermomètre. La température ressentie résulte de plusieurs facteurs :

- **La température de l'air ambiant** maintenue stable face aux écarts de températures extérieures et homogène dans l'espace ;
- **Le rayonnement des parois** qui émettent un rayonnement froid ou chaud selon le climat et en fonction du matériau ;
- **Les mouvements d'air** qui accélèrent les échanges thermiques par convection au contact de la peau (inconfortable avec l'air froid en hiver), accentués par la stratification de l'air chaud en présence de parois froides ou de convecteurs ;
- **L'humidité relative** qui varie "sans désagrément" majeur en hiver *(de 30 à 70%)* en fonction de l'occupation, de l'activité humaine et de l'humidité extérieure ; alors qu'en été, la transpiration qui s'évapore génère une sensation d'inconfort.

À chacun son bien-être thermique

Si des normes indiquent des valeurs moyennes de confort, la notion de bien-être thermique est plus subjective, propre à chacun suivant son âge, son genre, son mode de vie et ses sensibilités. D'autres facteurs tels que les couleurs, les bruits... influent sur l'impression de chaleur.

✓ Bonnes pratiques

Une maison saine, un habitat sain

La première action consiste à s'assurer du bon état de santé de la maison et éliminer toutes les pathologies ou corriger les erreurs du passé. **Toute intervention ne peut être mise en œuvre que dans un bâti sain,** sous peine d'engager des travaux inutiles ou amplifiant les dégradations.

Exploiter l'inertie pour gérer le chauffage et la ventilation

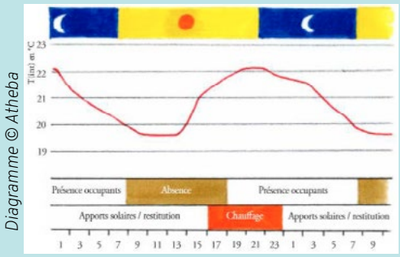


Diagramme © Atheba

En hiver, il convient de tirer parti de l'inertie des murs anciens par un mode de chauffe adapté, par rayonnement, sur des plages réduites, en soirée, les apports de chaleur en journée étant assurés par le soleil et les murs qui la restituent.

En été, cette même inertie permet de stocker puis distribuer la fraîcheur nocturne, avec un déphasage jusqu'à 12 heures, au pic le plus chaud de la journée. Surventiler la nuit et fermer les volets aux heures les plus chaudes de la journée, favorise le rafraîchissement.

▶ voir page 9.7 - Chauffer et ventiler le bâti ancien.

Pour connaître les prescriptions opposables, se reporter au Règlement du PSMV (Article US5)

D'après Jean-Pierre Oliva - L'isolation thermique écologique - Terre Vivante ed.2010

Étude sous la maîtrise d'ouvrage d'Angers Loire Métropole
avec la participation de la DRAC Pays de la Loire et de la Ville d'Angers

Equipe chargée d'étude, Architectes du patrimoine et urbanistes :
Agence Paume, Céline Viaud - Guillaume Boué - avec la participation de Lindsay Humbert

PRIORISER LES INTERVENTIONS DANS UNE MAISON

Si les bonnes pratiques d'usage du bâti ancien ne suffisent pas à obtenir satisfaction, des actions sur l'enveloppe peuvent être étudiées. Le diagnostic permet de cibler les actions adaptées et pertinentes qui auront un réel bénéfice. S'il est nécessaire d'avoir une conception globale pour toute opération de rénovation énergétique, la priorisation des actions et leur étalement dans le temps, ainsi que la gestion des interfaces, sont primordiales pour appréhender leurs impacts sur le comportement thermique et hydrique du bâtiment.

P1 TOITURES ET COMBLES

Déperditions 30%

▶ Fiches actions H1, H2, H3

Suivant la position de l'isolation - par le plancher, sous rampants, par l'extérieur :

> Prêter attention aux éléments d'intérêt patrimonial ;

> Vérifier l'état structurel et sanitaire du plancher ou de la charpente (qui seraient masqués) ;

> Privilégier les produits biosourcés respirants et perméants ;

> Assurer la continuité de l'isolant, du frein vapeur ou pare-pluie le cas échéant ; l'isolant ne doit pas être en contact avec la couverture (combles non aménagés) ;

> Assurer la ventilation des combles non aménagés, contre la condensation en hiver et les surchauffes en été.

P2 ORGANISATION DES ESPACES

▶ Fiches actions A, C

Modifier la répartition des espaces peut dégrader le confort thermique :

> Préserver les espaces tampons, souvent d'intérêt patrimonial ;

> Prohiber autant que possible la suppression de murs de refends, l'aménagement des combles, la modification d'usage des pièces ;

> Privilégier un zonage thermique et une gestion de la température ambiante par espace ;

> Isoler les parois au contact des espaces non chauffés.

P3 PLANCHERS BAS ET SOLS

sur espace non chauffé - *Déperditions 15%*

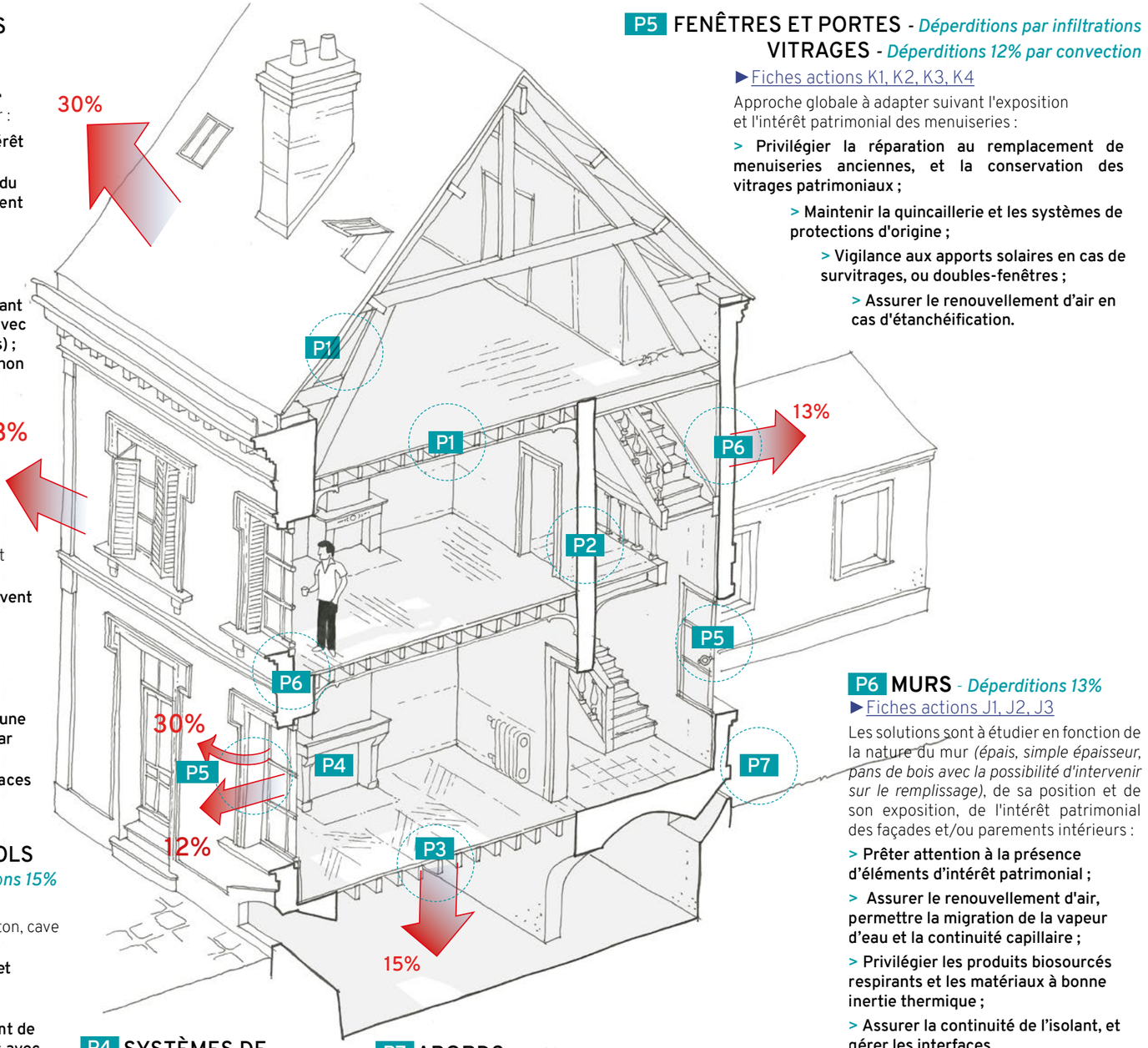
▶ Fiches actions I1, I2, I3

Suivant la nature du plancher (bois, béton, cave voûtée) et sa position :

> Vigilance sur les sols patrimoniaux et risque d'incompatibilté ;

> Privilégier les produits biosourcés respirants et un complexe isolant ayant de bonnes qualités d'inertie, compatibles avec la qualité thermique et la perméance des sols anciens ;

> Assurer la continuité de l'isolant, et gérer les ponts thermiques.



P4 SYSTÈMES DE CHAUFFAGE ET DE VENTILATION

▶ Fiches actions E, F et G

> Se reporter à la page 9.7

P5 FENÊTRES ET PORTES - *Déperditions par infiltrations*
VITRAGES - *Déperditions 12% par convection*

▶ Fiches actions K1, K2, K3, K4

Approche globale à adapter suivant l'exposition et l'intérêt patrimonial des menuiseries :

> Privilégier la réparation au remplacement de menuiseries anciennes, et la conservation des vitrages patrimoniaux ;

> Maintenir la quincaillerie et les systèmes de protections d'origine ;

> Vigilance aux apports solaires en cas de survitrages, ou doubles-fenêtres ;

> Assurer le renouvellement d'air en cas d'étanchéification.

P6 MURS - *Déperditions 13%*

▶ Fiches actions J1, J2, J3

Les solutions sont à étudier en fonction de la nature du mur *(épais, simple épaisseur, pans de bois avec la possibilité d'intervenir sur le remplissage)*, de sa position et de son exposition, de l'intérêt patrimonial des façades et/ou parements intérieurs :

> Prêter attention à la présence d'éléments d'intérêt patrimonial ;

> Assurer le renouvellement d'air, permettre la migration de la vapeur d'eau et la continuité capillaire ;

> Privilégier les produits biosourcés respirants et les matériaux à bonne inertie thermique ;

> Assurer la continuité de l'isolant, et gérer les interfaces.

P7 ABORDS ▶ Cf Fiche Nature en Ville

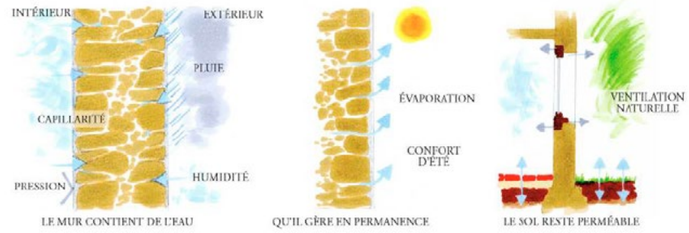
L'environnement proche peut être exploité en accord avec le comportement de la maison ancienne :

> Désimperméabiliser les sols ou assurer un drainage ;

> Éviter les masques solaires (notamment par une densification non maîtrisée) ;

> Choisir des végétaux adaptés à l'orientation, assurant une protection contre le soleil ou le vent.

Le saviez-vous ?



Migration de la vapeur d'eau

À une certaine température appelée point de rosée, lorsque l'humidité relative (HR) d'une pièce (volume d'air) arrive à saturation (100%), la vapeur d'eau condense et passe à l'état liquide, notamment en surface lorsqu'elle rencontre une paroi froide.
En cas d'isolation, la migration vers l'extérieur de la vapeur d'eau doit être assurée pour prévenir les risques de développement de moisissures et de pourritures dans le mur, et maintenir les performances thermiques de l'isolant dans le temps.

Le maintien ou le rétablissement de la perméabilité à la vapeur d'eau des parois est primordiale pour la conservation des propriétés thermiques et hydriques du bâti.

✓ Bonnes pratiques

Des matériaux "ecofriendly" et "oldfriendly"

Les propriétés des matériaux utilisés doivent être compatibles avec le fonctionnement du bâti ancien. Grâce à leur déphasage thermique et à leurs propriétés respirantes, les matériaux biosourcés (issus de la biomasse d'origine animale ou végétale) et géosourcés (ressources d'origine minérale) présentent des performances reconnues sur les plans de l'isolation thermique et du confort hygrométrique. En particulier, les isolants biosourcés, capables d'emmagasiner un excès d'humidité et de le restituer vers l'air intérieur, préservent les murs anciens. Chaleureux et confortables, leur emploi est à priviligier en accord avec la philosophie du bâti ancien et son comportement, participant ainsi à sa pérennité et au respect de l'environnement.

Pour aller plus loin

- Le site de ressouces en ligne ▶ **Creba :** Creba
- Le guide de l'amélioration thermique du bâti ancien - Atheba :
▶ **Maisons Paysannes de France :** Guide-complet
- Le guide de l'isolation dans l'ancien :
▶ **CAUE de Gironde** : Isoler dans l'ancien
- Consulter les fiches-interventions Maisons Paysannes de France
▶ **Atheba :** Fiches-interventions

Pour connaître les prescriptions opposables, se reporter au Règlement du PSMV (Article US5)

Étude sous la maîtrise d'ouvrage d'Angers Loire Métropole
avec la participation de la DRAC Pays de la Loire et de la Ville d'Angers

Equipe chargée d'étude, Architectes du patrimoine et urbanistes :
Agence Paume, Céline Viaud - Guillaume Boué - avec la participation de Lindsay Humbert

Par l'agence Paume, villes paysages & mobilités, Architectes-urbanistes en charge du PSMV d'Angers - le 16 mars 2023 3:59

AGIR COLLECTIVEMENT DANS UN IMMEUBLE

L'appartement échange en permanence avec les appartements voisins. L'immeuble collectif vit au rythme de ses différents habitants. Il est nécessaire de mener une démarche globale d'analyse, et de coordonner et mutualiser les actions au sein de la copropriété afin d'agir avec efficacité et cohérence, et assurer la préservation des dispositions du bâti patrimonial.

P1 PLAFONDS ET PLANCHERS

P1 a Plafond sous combles non chauffés

> Prêter attention à la présence d'éléments d'intérêt patrimonial ;
> Vérifier l'état structurel et sanitaire du plancher (qui serait masqué);
> Privilégier les produits biosourcés respirants et perméants ;
> Assurer la continuité de l'isolant, du frein-vapeur ;
> Assurer la ventilation des combles non aménagés, contre la condensation en hiver et les surchauffes en été.

P1 b Planchers entre appartements / ou sur local commercial chauffé

> L'isolation thermique d'un plancher bois peut être couplé avec une isolation acoustique.
> Ne pas alourdir les charges sur les poutres.

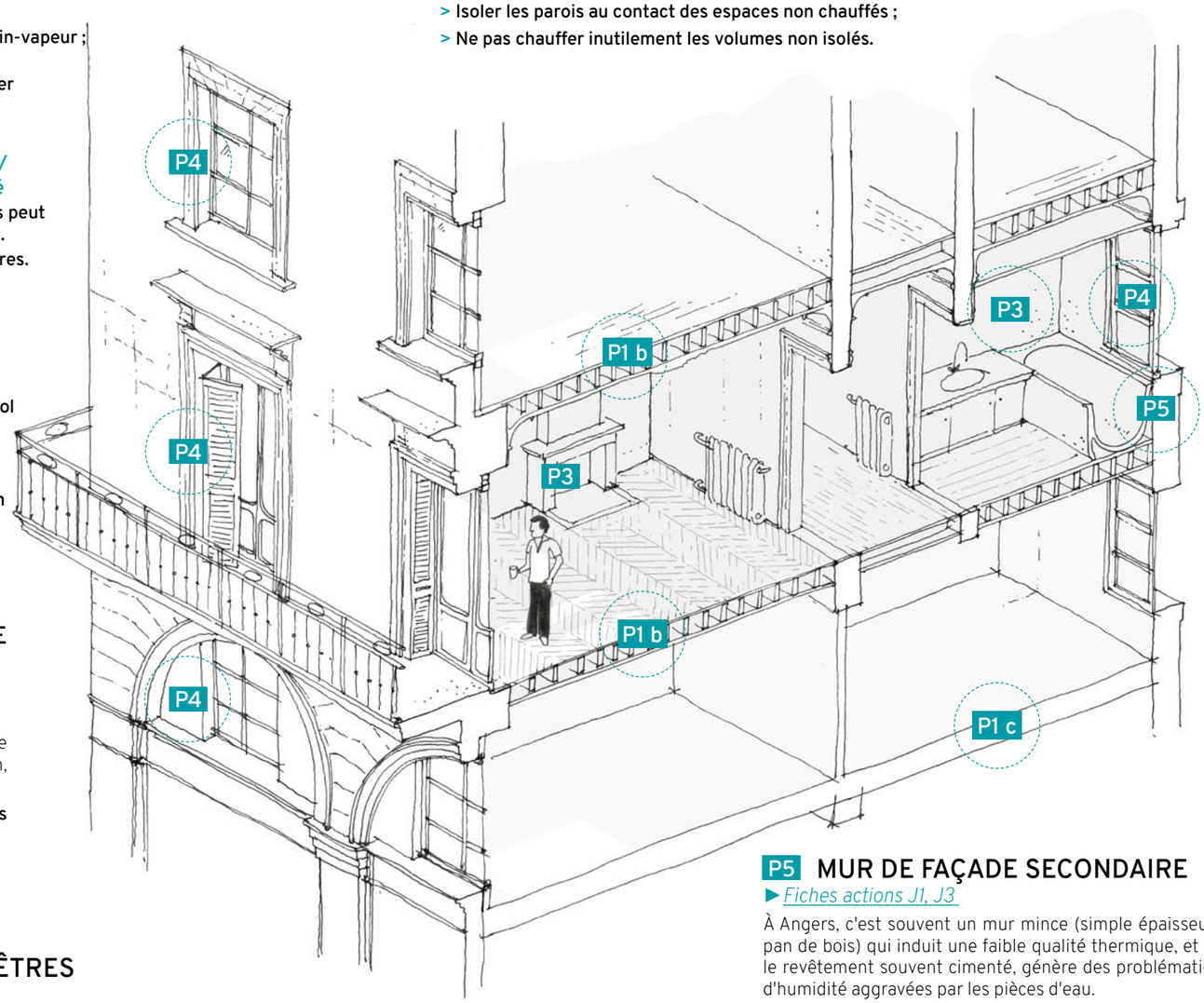
P1 c Planchers sur parties communes non chauffées

> Privilégier l'isolation par le dessus en cas de cave voûtée - vigilance en cas de sol patrimonial ;
> Utiliser des matériaux hautement perméables à la vapeur d'eau ;
> Maintenir la ventilation des espaces non chauffés.

P2 ESPACES COMMUNS ► *Fiche action A*

Les espaces communs forment les espaces tampons des immeubles :

> Préserver les espaces tampons, marqueurs typologiques souvent d'intérêt patrimonial (porches, distributions...) ;
> Maintenir la ventilation de ces espaces, notamment la surventilation nocturne en été ;
> Isoler les parois au contact des espaces non chauffés ;
> Ne pas chauffer inutilement les volumes non isolés.



P3 SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET DE VENTILATION

> Se reporter à la planche 9.7
► *Fiches actions E, F et G*

La forte densité d'un immeuble entraîne une hausse de l'humidité (condensation, multiplication des pièces d'eau)

> Vigilance sur la ventilation en cas d'étanchéification.

P4 RTES / PORTES FENÊTRES

► *Fiches actions K1, K2, K3, K4*

Une approche globale est à adapter au regard de l'intérêt patrimonial des menuiseries, de la composition de façade, et de l'exposition solaire :

> Cohérence des interventions à l'échelle de la copropriété pour assurer la présentation de l'immeuble ;

> Préserver les abattants d'origine (isolant du chaud, du froid, du vent) et prohiber les volets roulants qui dénaturent la façade et réduisent l'apport de lumière.

P5 MUR DE FAÇADE SECONDAIRE

► *Fiches actions J1, J3*

À Angers, c'est souvent un mur mince (simple épaisseur ou pan de bois) qui induit une faible qualité thermique, et dont le revêtement souvent cimenté, génère des problématiques d'humidité aggravées par les pièces d'eau.

> L'isolation par l'extérieur ne peut être envisagée que pour les façades de moindre intérêt, en l'absence de décors patrimoniaux et si l'isolation intérieure est impossible.

> Assurer le renouvellement d'air, et permettre la migration de la vapeur d'eau (impératif dans un contexte de forte densité) et la continuité capillaire.

Le saviez-vous ?

" Seul on va plus vite, ensemble on va plus loin "

Une réflexion globale à l'échelle de l'immeuble - à la charge du syndic de copropriété - s'impose avant de lancer une multitude d'actions individuelles sur les intérieurs des logements.

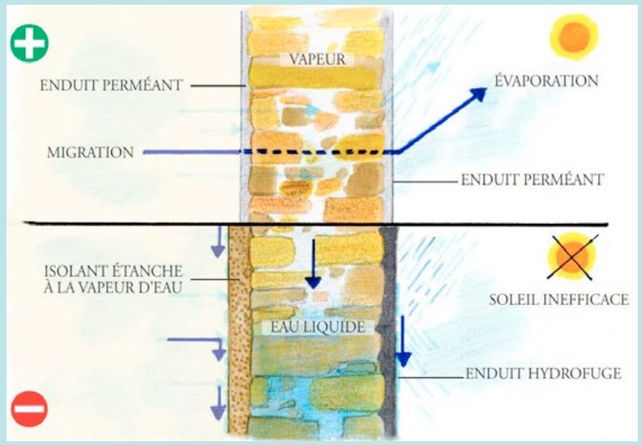
Il s'agit en grande partie de la même démarche que pour une habitation individuelle, à savoir :

- un diagnostic pour comprendre les matériaux, modes consructifs, le comportement thermique et hygrométrique du bâti ;
- une identification des faiblesses et un repérage des déperditions ;
- une réflexion spécifique sur l'humidité et les points problématiques (remontées capillaires, eaux pluviales, canalisations, revêtements étanches...) et en y remédiant avant tout autre intervention ;
- une vérification et, le cas échéant, une isolation des conduits d'air : ancien conduits de cheminée non utilisés, anciennes colonnes de vide-ordures, percements divers liés au passage des réseaux ;
- un plan d'action spécifique pour isoler la toiture (combles) et les surfaces d'héberges ;
- une bonne ventilation des caves, parties communes, combles, et bien sûr de chaque logement.

Bonnes pratiques

Pour assurer la migration de la vapeur d'eau, il convient de conserver une continuité capillaire sur toute l'épaisseur des murs

- Ne mettre en œuvre que des solutions suffisamment capillairepour les enduits extérieurs et les joints entre les pierres ;
- Ne poser que des matériaux très ouverts à la vapeur d'eau côté extérieur de l'isolant ;
- S'assurer d'une capacité de séchage des parois vers l'intérieur (choix et mise en œuvre du pare-vapeur en fonction des caractéristiques de la paroi).



© Atheba

Pour connaître les prescriptions opposables, se reporter au Règlement du PSMV (Article US5)

Étude sous la maîtrise d'ouvrage d'Angers Loire Métropole avec la participation de la DRAC Pays de la Loire et de la Ville d'Angers

Equipe chargée d'étude, Architectes du patrimoine et urbanistes : Agence Paume, Céline Viaud - Guillaume Boué - avec la participation de Lindsay Humbert

CHAUFFER ET VENTILER LE BÂTI ANCIEN

En cohérence avec les interventions sur l'enveloppe du bâti, des actions sur les systèmes peuvent améliorer significativement la consommation énergétique en étudiant le mode de production et de distribution du chauffage, la régulation et la programmation ainsi que les systèmes de ventilation. Un plan d'actions tenant compte de l'ensemble des paramètres (bâti et usages) doit précéder de potentielles modifications des systèmes.

CHOISIR SON MODE DE CHAUFFAGE

La chaudière bois

▶ Fiche action F3

⊕ Source principale de chauffage, en remplacement d'une ancienne chaudière au fioul.

⊕ Énergie renouvelable, adaptée aux réseaux haute température.

⊖ Entretien complexe, stockage bois.

> À inscrire prioritairement dans les conduits existants, à tuber et isoler thermiquement (contre condensation)

> Choisir un appareil labellisé Flamme Verte.

La chaudière gaz à condensation

▶ Fiche action F2

⊕ Rentable en remplacement d'une ancienne chaudière à combustible.

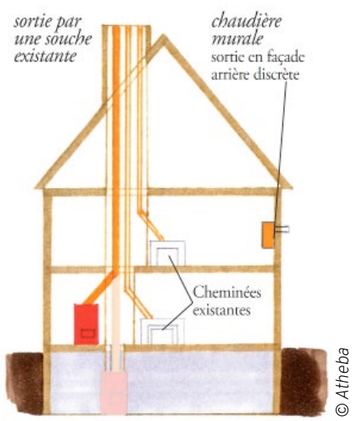
⊕ Adaptée aux réseaux haute température, compétitif, simple d'entretien.

⊖ Énergie fossile émettrice de GES, coût volatile.

⊖ Un ventilateur d'extraction des fumées ou une réduction du diamètre du conduit d'évacuation peut être nécessaire pour un bon débit.

> À inscrire prioritairement dans les conduits existants, à tuber et isoler thermiquement (contre condensation)

> Évacuation des fumées uniquement sur une paroi secondaire non visible.



© Atheba

Chaudière dans la cave ou mieux, dans l'habitation

Le chauffage électrique

Si occupation régulière, privilégier des systèmes d'émission par rayonnement : *radiateurs en fonte, radiateur à accumulation, plancher ou mur rayonnant, exploitant l'inertie des parois comme stockage de la chaleur.*

⊕ Énergie faiblement émettrice de GES, pas de local, pour un usage intermittent.

⊖ Énergie fossile, faible inertie des systèmes, peu économique.

La pompe à chaleur Air/Eau

⊕ Alternative avantageuse au mode de chauffage électrique « traditionnel ».

⊕ Énergie à faible émission de GES.

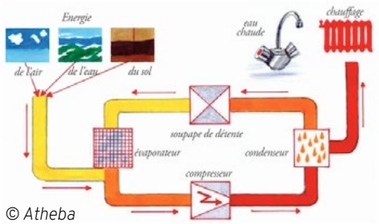
⊖ Énergie fossile, consommation électrique importante.

⊖ Encombrement, impact architectural.

⊖ Bourdonnement sonore et dégagement de chaleur, donc inadapté dans les rues ou cœurs d'ilots denses.

> Privilégier les systèmes Air/Eau utilisant l'eau pour la distribution (radiateurs, plancher chauffant,…)

> Insérer l'unité extérieure dans le bâtiment (soupiraux, grilles ou panneaux à ventelle) sans créer de saillie en façade, sur balcon ou baies.



© Atheba

ISOLER LES SYSTEMES ET DISTRIBUTIONS

▶ Fiche action G1

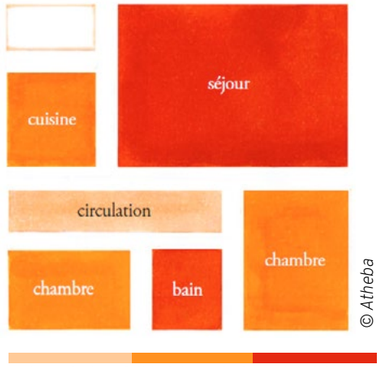
Si la chaudière est positionnée dans un espace non chauffé (cave), des économies d'énergie peuvent être effectuées en isolant les réseaux de distribution (tout en tenant compte des singularités du réseau d'eau chaude).

> À réaliser par un professionnel, avec un matériau calorifuge, afin de limiter les pertes de chaleur le long du réseau hors du volume chauffé.

> À entretenir régulièrement (désembouage)

RÉGULER ET PROGRAMMER

Pour contrôler la dépense d'énergie, il convient de maîtriser le réglage des températures intérieures, pièce par pièce, en visant une température de confort (19°C en moyenne).



© Atheba

> température faible à température plus élévée >

Une sonde sur chaudière

permet d'anticiper les variations de pertes thermiques et de réguler la température de l'eau produite. Elle optimise le rendement de la chaudière. ▶ Fiche action E1

> À placer en façade au nord, à l'abri du soleil, du vent et de la pluie.

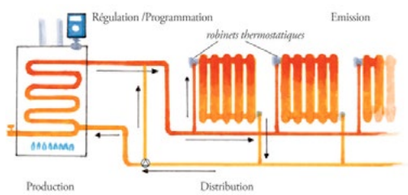
> Paramétrage à réaliser par un professionnel, et à adapter au comportement thermique du bâti.

> Thermostat d'ambiance à placer dans une pièce de vie (salon), loin de tout émetteur de chaleur, hors des courants d'air, à l'abri du soleil, à distance (1,5 m) d'une paroi extérieure ou donnant sur un espace non chauffé.

Des robinets thermostatiques

sur radiateurs permettent un contrôle de température par pièce. ▶ Fiche action E2

> Assurer un préréglage et adapter la position des vannes pour un réglage fin.



© Atheba

> Équilibrer le réseau hydraulique.

> Peut être programmé suivant un scénario de chauffage sur des périodes-types (plages de présence/absence suivant 2 températures de consigne définies) pour adapter le fonctionnement du système aux besoins des occupants, ainsi qu'au comportement du bâti et à son inertie thermique.

VENTILATION MECANIQUE

Il s'agit en premier lieu de privilégier la ventilation naturelle et notamment, l'aération des pièces par les espaces tampons.

Mais si les travaux conduisent à une étanchéification du bâti (isolation des murs et/ou changement des fenêtres), une ventilation mécanique est à mettre en place pour favoriser l'extraction de la vapeur d'eau.

VMC ventilation à simple flux

La ventilation simple flux permet d'extraire l'air vicié des pièces humides (avec un débit intermittent) ; elle peut éventuellement être globalisée à tout l'habitat (avec un débit permanent).

⊖ Contrôle des débits de ventilation (> économies de chauffage)

⊖ Consommations électriques et thermiques (air neuf non préchauffé étant à température extérieure).

Si globalisée, intervention lourde, pas toujours compatible avec l'architecture ancienne ▶ Fiche action F1

> Privilégier le passage par des conduits inutilisés et sorties d'air existantes en toiture.

> Ne pas créer de sorties (VMR ventilation mécanique répartie) sur les façades d'intérêt architectural et patrimonial (façades secondaires et non visibles uniquement).

> Extracteur à disposer de manière à rester accessible pour l'entretien (combles perdus).

La ventilation à double flux - très intéressante dans les constructions neuves - n'est pas adaptée au bâti ancien, car elle nécessite une intervention lourde pour sa mise en place.

Le saviez-vous ?

Des dispositifs à exploiter

La cheminée était à l'origine l'unique moyen de chauffage mais la majorité des bâtiments anciens ont vu l'installation de chaudières fioul ou gaz, au rendement médiocre. Ces systèmes de production anciens tendent à être remplacés par des équipements plus efficaces. Cependant, les dispositifs originels intégrés à l'architecture et à la décoration du bâti constituent un atout patrimonial, pouvant être réexploités :

- Les foyers de cheminées non utilisées peuvent accueillir de façon réversible des poêles à bois, énergie renouvelable. Leurs conduits de fumée peuvent permettre le raccordement des systèmes de chauffage récents, évitant tout nouveau percement en façade ou en toiture.

- Les émetteurs à forte inertie (radiateurs en fonte, poêle à bois,…) procurent un confort satisfaisant, qu'il est possible d'intégrer dans une nouvelle installation de chauffage. En appoint, le poêle à bois peut s'inscrire de façon réversible dans un foyer de cheminée.

© reseau-proeco-energies.fr

© conseils-thermiques.org

Pour aller plus loin

- Les fiches actions du PSMV :
  ▶ **Angers Loire Métropole / PSMV** : Fches-actions-E-F-G
- Le guide du Chauffage du bâti ancien ▶ **Atheba :** Chauffage
- Le guide de la Ventilation du bâti ancien ▶ **Atheba :** Ventilation

Pour connaître les prescriptions opposables, se reporter au Règlement du PSMV (Article US5)

Étude sous la maîtrise d'ouvrage d'Angers Loire Métropole
avec la participation de la DRAC Pays de la Loire et de la Ville d'Angers

Equipe chargée d'étude, Architectes du patrimoine et urbanistes :
Agence Paume, Céline Viaud - Guillaume Boué - avec la participation de Lindsay Humbert

QUELQUES EXEMPLES D'AMÉLIORATIONS THERMIQUES DU BÂTI ANCIEN

Cette dernière partie vise à donner quelques exemples de solutions vertueuses pour améliorer les performances dans le bâti ancien. Toute réhabilitation thermique doit s'inscrire dans un projet d'ensemble, ces exemples de travaux ne peuvent constituer des solutions prêtes à l'emploi, ils constituent des pistes de réflexions à adapter aux particularités de chaque projet, en fonction notamment de caractéristiques patrimoniales du bâti.

CRÉATION DE DOUBLE-FENÊTRES SUR RUE, CÔTÉ INTÉRIEUR

© Paume

La double fenêtre constitue une bonne solution pour augmenter l'isolation des baies existantes en conservant le châssis d'origine. La baie intérieure n'ayant pas à assurer l'étanchéité à l'eau, sa conception peut être simplifiée et son coût réduit. Son implantation et son dessin doivent permettre l'ouverture de la fenêtre d'origine et favoriser un maximum l'éclairement de la pièce.

Ci-dessus, l'exemple d'une double-fenêtre contemporaine en acier aux profils minces mis en œuvre dans l'embrasure d'une baie d'une maison médiévale.

Le cadre dormant est inséré dans une fine feuillure pour minimiser l'encombrement de la nouvelle fenêtre. Le résultat est plus avantageux qu'une fenêtre neuve à verre isolants tant thermiquement que phoniquement.

En cas de rayonnement solaire estival, l'espace tampon entre les deux fenêtres devra être ventilé par l'extérieur pour éviter une montée en température (effet de serre).

Enfin une double fenêtre réduit fortement le renouvellement d'air, des dispositions devront être apportées pour maintenir une bonne ventilation des locaux.

► *Revue Monumental, 2020 - La Fenêtre dans l'architecture pp106 - Klaus Nohlen*

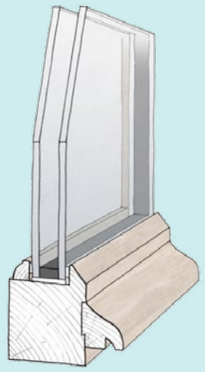
► *Fiche CREBA, Retour d'expérience : Immeuble collectif du XIXe dans le centre historique de Bayonne*

AMÉLIORATION DES VITRAGES D'UNE FENÊTRE

DV renov

Dans le cas d'une menuiserie existante à forte valeur patrimoniale, le remplacement des simples vitrages d'origine par des doubles vitrages permet d'augmenter la résistance thermique des châssis et supprimer l'effet de paroi froide, source d'inconfort. Elle est applicable sur une menuiserie existante en bon état. Bien souvent, une restauration de cette dernière est à prévoir pour améliorer l'étanchéité à l'air et à l'eau et rétablir la planéité du châssis.

En recyclant les fenêtres existantes, cette solution est économique, rapide et vertueuse. Une attention particulière sur l'esthétique générale du châssis est à apporter en veillant à adopter un intercalaire discret entre les vitrages et ne pas épaissir exagérément les montants en cas de consolidation.



Feuillure du châssis existant élargie pour poser un double vitrage. (Dessin :

► *Fiche Préserver la fenêtre dans le bâti ancien -*

DRAC Pays-de-la-Loire

CORRECTION THERMIQUE AVEC UN ENDUIT CHAUX-CHANVRE DANS UN IMMEUBLE COLLECTIF

Abitabio

La mise en œuvre d'un enduit chaux-chanvre (4 à 8 cm) en face intérieure d'une façade en pierre non isolée supprime les effets de paroi froide. Associée à un mur de tuffeau, elle permet un gain énergétique intéressant tout en préservant l'inertie du mur.

Cette solution peut être également mise en œuvre sur des parois au contact d'espaces tampons (escalier, circulation, ...) où la mise en œuvre d'une isolation épaisse est moins pertinente.

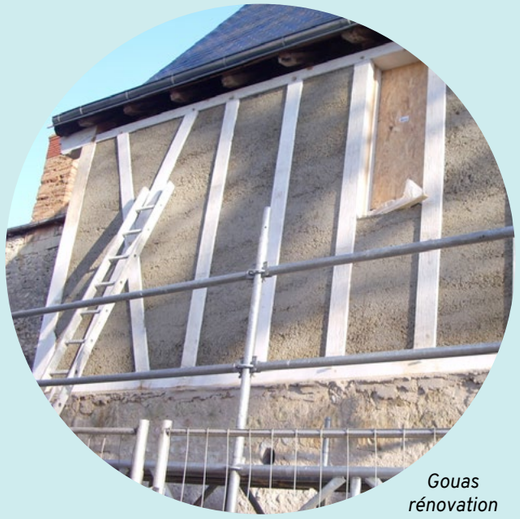
Une finition avec un enduit à la chaux naturelle complète le chaux-chanvre.

Finition par des enduits à la chaux naturelle posée sur l'enduit chaux-chanvre (Source : CREBA)

► *Fiche Logement collectif en pierre tendre en Centre-Val de Loire*

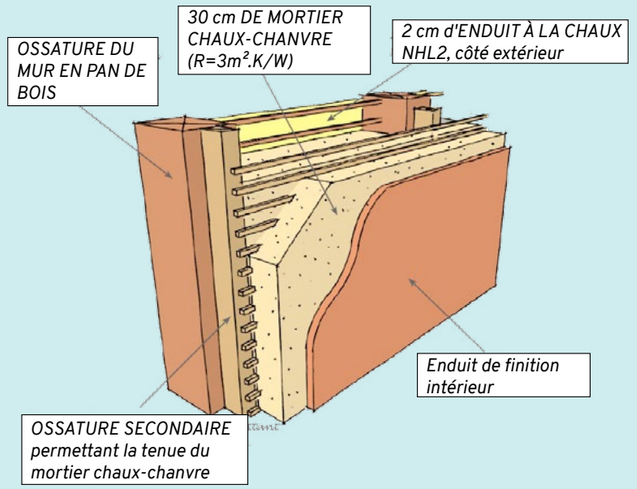
► *Fiche CREBA, Retour d'expérience : Immeuble collectif du XIXe dans le centre historique de Bayonne*

ISOLATION D'UN PAN DE BOIS AVEC DU BÉTON DE CHANVRE



Gouas rénovation

Cette solution combine une ossature bois porteuse à un mélange isolant maçonné. Dans le cas présent les remplissages d'une maison à pan de bois, sans intérêt patrimonial, sont remplacés par 30 cm de mortier de chaux-chanvre et enduit à la chaux en extérieur et en intérieur.



► *Fiche Réhabilitation thermique PNR Loire-Touraine Fiche chantier n°06 Réhabilitation d'une maison du XVe siècle (www.parc-loire-anjou-touraine.fr)*

Par l'agence Paume, villes paysages & mobilités, Architectes-urbanistes en charge du PSMV d'Angers - le 16 mars 2023 3:59

Étude sous la maîtrise d'ouvrage d'Angers Loire Métropole
avec la participation de la DRAC Pays de la Loire et de la Ville d'Angers

Equipe chargée d'étude, Architectes du patrimoine et urbanistes :
Agence Paume, Céline Viaud - Guillaume Boué - avec la participation de Lindsay Humbert

QUELQUES EXEMPLES D'AMÉLIORATION THERMIQUE DU BÂTI ANCIEN

ISOLATION DU MUR NORD EN LAINE DE BOIS ET DU SOL SUR TERRE-PLEIN EN LIÈGE D'UNE DEMEURE EN TUFFEAU

PNR Loire-Anjou-Touraine

Gouas rénovation

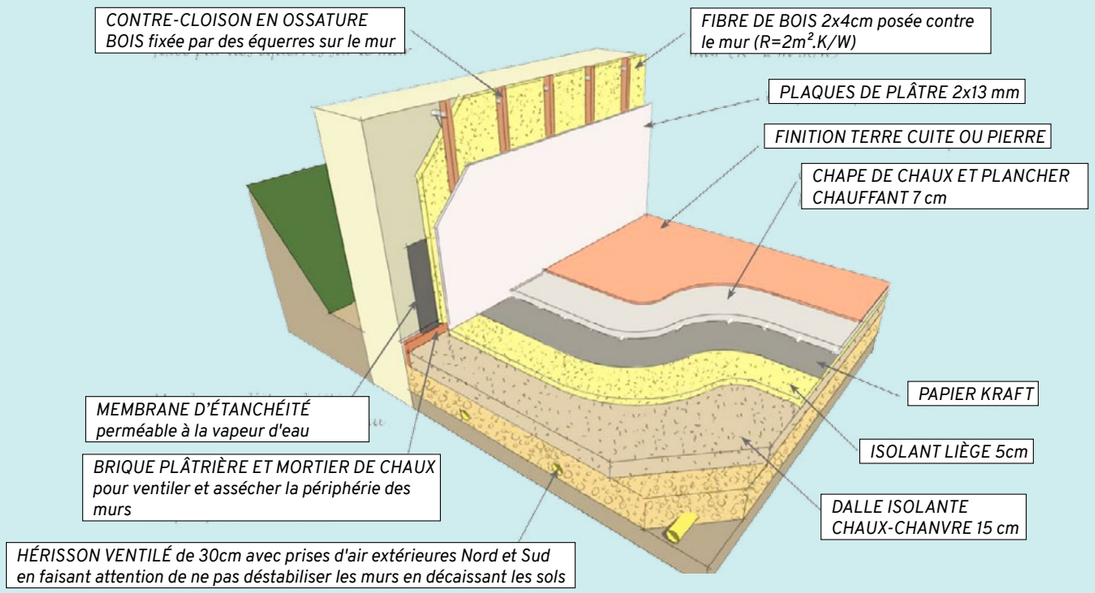
Au sein d'un projet de réhabilitation d'ensemble d'une maison, le traitement des problématiques d'humidité et de déperditions sur le mur Nord et le plancher bas ont fait l'objet d'une isolation répartie :

> Le mur nord, est isolé thermiquement et phoniquement par deux couches de fibre de bois. Une zone technique au niveau de l'ossature bois permet le passage de réseaux sans traverser l'isolant.

> La dalle béton et les revêtements étanches ont été supprimés au profit d'une dalle sur hérisson ventilé pour assainir le sol et limiter les remontées d'eau dans les murs de tuffeau. Une dalle chaux-chanvre associée à une isolation en liège est mise en œuvre, complétée par un plancher chauffant. Ce type de sol convient quand on recherche une inertie thermique modérée et peut être adapté en cas de conservation des sols existants. En évitant des matériaux étanches à la vapeur d'eau, la maison reste respirante.

D'autres solutions de dalle "isolantes" à base de granulats légers sont possibles et préférables à la chèvenotte, putrescible en cas d'humidité prolongée.

► *Fiche Réhabilitation thermique PNR Loire-Touraine / Fiche chantier n°03 Réhabilitation d'une longère (www.parc-loire-anjou-touraine.fr)*



ISOLATION DE LA TOITURE EN FIBRE DE BOIS D'UNE MAISON DE VILLE

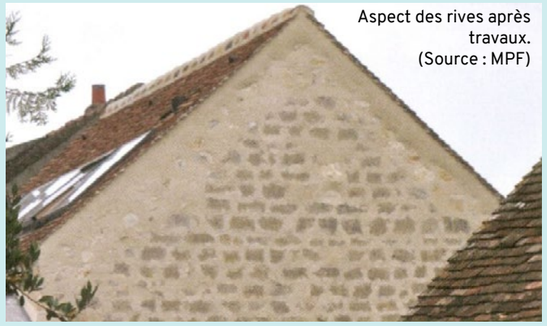
CREBA

Sur une charpente qui ne présentait pas d'intérêt patrimonial majeur, une solution mixte entre le sarking et l'isolation entre chevrons est mise en œuvre à la faveur de la réfection de la couverture :

- Par l'extérieur, des panneaux de fibres de bois de 20 cm d'épaisseur ont été disposés sur les chevrons en sous-toiture;

- Entre chevrons une deuxième couche d'isolant est posée avec des panneaux de laine de bois semi-rigides de 18 cm d'épaisseur.

Ce procédé d'isolation nécessite la mise en œuvre d'un pare-pluie HPV (Hautement Perméable à la Vapeur d'Eau) à l'extérieur de l'isolation et d'une membrane frein-vapeur côté intérieur. Cette solution permet conserver un volume habitable généreux et de limiter l'impact sur la charpente en-cloisonnée qu'en partie. Néanmoins l'aspect des rives de toitures est modifié et peut être incompatible avec un édifice à valeur patrimoniale.



Aspect des rives après travaux. (Source : MPF)

► *Fiche CREBA, Retour d'expérience : Habitation en pierre calcaire en Ile-de-France (www.rehabilitation-bati-ancien.fr)*

ISOLATION DU PLANCHER HAUT SUR COMBLE EN OUATE DE CELLULOSE

CREBA

L'isolation du plancher des combles permet de maintenir un espace tampon entre intérieur et extérieur et de préserver une charpente patrimoniale. Il constitue une solution simple et moins onéreuse que l'isolation des rampants.

Dans cet exemple, le plancher des combles d'un immeuble de logements a été isolé avec 40 cm de ouate de cellulose projetée dans des caissons en bois. Un frein-vapeur hygrovariable a été posé en dessous des caissons.

La mise en œuvre de l'isolant en vrac dans des caissons permet une meilleure tenue de la ouate et la création d'un plancher technique praticable. Ce dernier doit être assez perspirant (Sd<1m) .

Dans le cas d'une isolation en vrac, de nombreux matériaux biosourcés peuvent être mis en œuvre (paille, chèvenotte, fibre de bois)

Exemple d'isolation en botte de paille (Source : PNR Brenne)

► *Fiche CREBA, Retour d'expérience : Logement collectif en pierre tendre en Centre-Val de Loire (www.rehabilitation-bati-ancien.fr)*

Étude sous la maîtrise d'ouvrage d'Angers Loire Métropole
avec la participation de la DRAC Pays de la Loire et de la Ville d'Angers

Equipe chargée d'étude, Architectes du patrimoine et urbanistes :
Agence Paume, Céline Viaud - Guillaume Boué - avec la participation de Lindsay Humbert

Annexe 7 - Fiches conseils du PNR LAT sur le solaire photovoltaique

LE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE

Les points indispensables

Système fiable pour produire de l'électricité renouvelable, l'intervention du photovoltaïque sur les toitures des particuliers n'est pas prioritaire. En évitant absolument toutes ombres portées, il faut compter autour de 20 m² de panneaux pour une maison individuelle. Les modules monocristallins ont les meilleurs rendements. Pour connaître les solutions les plus adaptés, **les Espaces Infos Énergie apportent un conseil gratuit.**

Une assurance «responsabilité civile» doit être souscrite pour le photovoltaïque. L'encastrement dans le même plan de la toiture ardoise nécessite une qualité de conception et de mise en œuvre irréprochable. **Les entreprises bénéficiaires de l'appellation QualiPV ont été formées spécifiquement.**

Les particuliers ont des incitations financières pour produire jusqu'à 3KWc par habitation. Avec ses lucarnes, souches de cheminées et versants de toiture de petite dimension, le bâti ancien du territoire semble souvent inadapté. **L'installation de panneaux sur les bâtiments des zones d'activités paraît bien plus pertinente.**

Des démarches citoyennes (Solira, Enercoop, Énergie Partagée...) permettent à chacun d'investir dans le photovoltaïque sans que cela se traduise par un équipement solaire sur sa toiture. Afin d'éviter un développement non maîtrisé des équipements solaires de toiture, cette solution d'investissement est à faire connaître auprès du grand public.

Longère couverte en tuiles : en l'absence d'ombres portées, privilégier l'intégration des panneaux sur les dépendances et extensions.

Le photovoltaïque peut toutefois être accepté dans le cas d'une couverture intégrale. La pose sur des bâtiments annexes ou agricoles est à privilégier, en évitant les effets de masques. On évitera les modèles à facettes ou les lignes argentées et **on privilégiera les cadres et panneaux de teinte sombre et uniforme avec plaque arrière noire.** Les tuiles ou ardoises photovoltaïques sont aussi intéressantes à exploiter.

Une composition photovoltaïque est préférable sur des projets d'extensions dessinées à cet effet. On peut aussi donner un usage aux équipements solaires par l'utilisation d'auvent ou de pergola bien que le tarif de rachat soit pour le moment moins avantageux.

Pour aller plus loin :
Télécharger le guide Ademe « Produire de l'électricité grâce à l'énergie solaire »

Quelques sites internet de référence :
www. photovoltaique.info
www.gppep.org
www.energie-partagee.org

Version 2012

Un bâti en tuffeau pour aujourd'hui

Les enjeux de demain - n°11

COMPOSER AVEC LE SOLAIRE

Le solaire thermique

Pour chauffer l'eau : indépendant de l'état énergétique du bâtiment, **il sert à chauffer de l'eau chaude sanitaire.** Les capteurs solaires sont généralement plans ou à tubes sous vide. Le solaire est une source d'énergie renouvelable inépuisable sans émission de gaz à effet de serre.

Le solaire photovoltaïque

Pour produire de l'électricité : le recours aux panneaux photovoltaïques **est à envisager lorsque les travaux d'amélioration thermique de la maison ont été réalisés.** Souvent imposante en toiture, l'installation photovoltaïque n'est pas la priorité sur les bâtiments anciens du territoire.

Quelques principes à retenir

Les équipements solaires de toiture peuvent s'intégrer dans le paysage et dans un ensemble bâti de qualité. Pour éviter l'effet « post-it » sur une toiture existante, **l'intégration du solaire doit être conçue dans une démarche de projet architectural.** Réalisée en concertation avec les Services Territoriaux d'Architecture et du Patrimoine (STAP) 37 et 49, cette fiche donne des éléments de réponses pour réussir à concilier l'installation de panneaux solaires avec les enjeux patrimoniaux. Les Espaces Infos Energie (EIE) apportent aussi un conseil sur les solutions envisageables pour recourir aux énergies renouvelables. **Pour s'assurer de la faisabilité et de la pertinence d'une installation solaire en site protégé, la consultation des agents des STAP & EIE est recommandée.**

Retrouvez les fiches sur notre site : www.parc-loire-anjou-touraine.fr Notre patrimoine a de l'avenir

Parc naturel régional Loire Anjou Touraine

DU CAPTEUR PLAN...

Le capteur plan

Simple et éprouvé, il est le plus utilisé. L'inclinaison optimale est de 45° et est compatible avec les couvertures en ardoise du territoire. Orienté entre sud-est et sud-ouest, **le capteur ne doit pas être masqué par les ombres portées des bâtiments environnants et de la végétation.** La surface de capteur à prévoir est approximativement d'un m² par personne pour l'eau chaude sanitaire. En respectant ces grands principes, le chauffe-eau solaire individuel (CESI) **peut couvrir 50% à 60% des besoins en eau chaude.** Attention aux surdimensionnements qui peuvent provoquer des risques de surchauffes en été.

Quelques propositions en *secteur protégé**

Les propositions de capteurs posées en toiture sans encastrement, ou l'utilisation de tous dispositifs accolés sans recherche d'autres alternatives ne sont pas appropriés sur le bâtiment ancien. Pour les toitures en ardoise, **le panneau doit avoir une teinte uniforme avec un cadre de couleur sombre et de finition mate.** On privilégiera l'installation des capteurs sur les communs s'ils sont bien orientés.

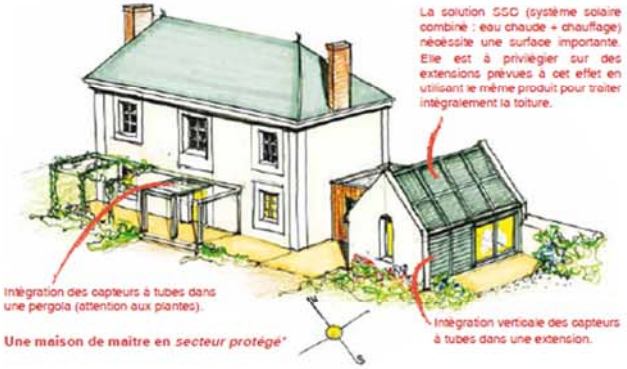
Toutefois, une intégration sur la toiture du logis peut être envisagée par capteur plan vitré. Il est conseillé **de respecter le rythme de la façade du bâtiment** et des prescriptions strictes (dépose de la couverture, pose du panneau solaire sur les *chevrons** et saillie minimale par rapport à l'ardoise, pose possible de plats collés en aluminium pour diviser le panneau dans le sens de la hauteur).

Attention, **la plaque arrière du capteur plan atteint des températures très élevées en été.** Il est préférable d'installer ce dispositif au niveau des combles perdus. Pour venir isoler un *rampant** avec un système encastré il faut absolument prévoir une ventilation adaptée en sous face du panneau.

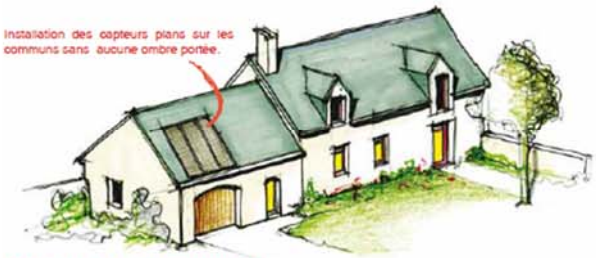
En dernier recours, on peut installer l'équipement contre un mur de clôture ou au sol si la parcelle est suffisamment profonde pour éviter les ombres portées de la maison et de la végétation. La visibilité des panneaux doit être minimale depuis l'espace public. **Il est conseillé de disposer les panneaux à proximité du ballon de stockage et des points de puisage car les trop grandes distances entre capteurs, ballon et équipements sanitaires diminuent le rendement espéré.**

Ces préconisations sont données à titre indicatif.
Elles ne remplacent pas l'accompagnement d'un professionnel compétent.

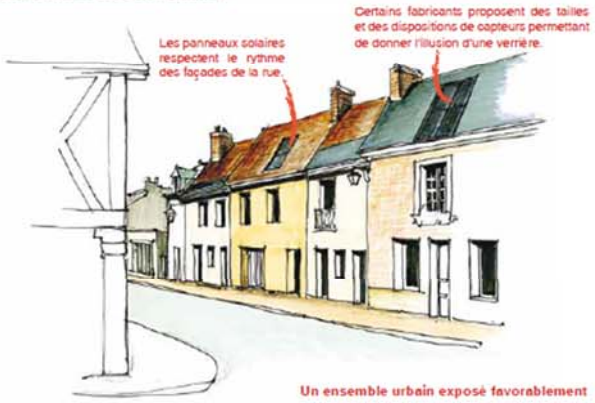
Solaire thermique : quelques compositions possibles...



Une maison de maître en *secteur protégé



Une maison rurale avec des communs



Un ensemble urbain exposé favorablement

...AU CAPTEUR À TUBES

LE SOLAIRE THERMIQUE

Les points indispensables

Le solaire est une source d'énergie renouvelable inépuisable. Avec les nouvelles règlementations thermiques, l'installation d'un chauffe-eau solaire individuel devient moins onéreux. Il est une solution efficace pour diminuer les consommations énergétiques. Une déclaration préalable doit être déposée en mairie avant l'installation de capteurs. En remplacement du solaire thermique dans des secteurs très contraints, d'autres alternatives existent (ballon thermodynamique sur air extrait, poêles bouilleurs...). Voir fiche 10 - ventilation & chauffage.

L'installation solaire nécessite un professionnel compétent. Les entreprises bénéficiaires de l'appellation QualiSol ont été formées spécifiquement. Penser à nettoyer les panneaux à la sortie de l'hiver.

Le capteur à tubes

Plus complexe et fragile que le capteur plan, ce système n'est pas adapté pour un encastrement en toiture. Par contre la grande souplesse d'orientation et d'inclinaison favorisent des compositions intéressantes (en pergola, en brise soleil...) dans des sites patrimoniaux.

Les tubes en verre sont soit orientables à ailettes soit fixes à absorbeur rond. Pour **une intégration réussie, il faut privilégier un collecteur de faible épaisseur.** En pose horizontale ou en pose verticale, le rendement reste moins performant qu'en toiture et le coût est plus élevé qu'un capteur plan.

Quelques propositions en *secteur protégé**

L'intégration des capteurs à tube nécessite de s'orienter vers une solution déconnectée du bâtiment ancien **en intégrant le solaire thermique dans un projet d'architecture** (ex : architecture de jardin à partir de tubes sous vide, garde-corps ou composition dans une extension contemporaine).

En milieu urbain, une pose sur pignon sud peut être préconisée s'il y a respect de la trame du bâtiment et encastrement dans une *feuillure** adaptée.

Le ballon d'eau chaude

En adéquation avec les surfaces de capteurs, il bénéficie souvent d'un appoint électrique mais il peut aussi être relié à un autre système de chauffage pour le fonctionnement hivernal (chaudière bois ou gaz...). Des **systèmes autovidangeables existent pour limiter les risques de surchauffe.**

La taille du ballon doit être adaptée aux besoins de la famille. Un ordre de grandeur de 50 litres par personne est conseillé. On peut aussi utiliser le solaire thermique pour alimenter la machine à laver en eau chaude et faire ainsi des économies d'électricité.

*voir lexique