



REGLEMENT

PIECE ECRITE

Plan local d'urbanisme

- Approuvé le 30 janvier 2020
- Modifié par la procédure de Modification de droit commun n°2
approuvée le 30 octobre 2025

atelierurbanova
urbanisme & architecture

Fait à Chemillé-en-Anjou,
Monsieur le Maire,

04.a

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT	3
--	---

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	16
---	----

REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES EXPOSEES A DES RISQUES NATURELS	16
DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES	18
ARCHEOLOGIE.....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	18
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RESIDENCES DEMONTABLES ET AUX RESIDENCES MOBILES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS.....	19
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	19
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS	25
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCES.....	27
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX	28

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	30
--	----

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	54

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	58
--	----

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB.....	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUC.....	63
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUM.....	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUU.....	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	72

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	73
--	----

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	73
--	----

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	80
---	----

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	80
--	----

ANNEXE 1 : IDENTIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION	86
--	----

INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le règlement s'applique à la totalité du territoire communal de CHEMILLE-EN-ANJOU. Il contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'une partie écrite (Pièce 04a), d'une partie graphique, laquelle comporte différents documents à l'échelle 1/2000è ou 1/5000è (Pièce 04b et 04c), d'un atlas relatif aux prescriptions réglementaires liées à la gestion des eaux usées (Pièce 04e) et d'un atlas relatif aux prescriptions réglementaires liées à la gestion des eaux pluviales (Pièce 04f).

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité. A la différence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 3) qui viennent en complément du Règlement pour certaines parties du territoire ou pour la thématique Trame Verte et Bleue, et qui doivent être respectées seulement dans un lien de compatibilité.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

L'emploi du terme « agglomération de Chemillé » dans les pages suivantes s'entend comme la commune déléguée de Chemillé et les quartiers de Melay touchant Chemillé (La Barre et La Quintaine).

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3

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

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

La délimitation de ces zones figure au Document – Règlement graphique : chacune étant désignée par une ou plusieurs lettres majuscules. A chaque zone est associé un ensemble de règles écrites qui figurent dans ce règlement. Ces zones peuvent être découpées en différents secteurs, qui sont alors matérialisés par des lettres indicées après le nom de la zone et qui renvoient à des règles écrites particulières énoncées dans ce règlement écrit.

- **zones urbaines, dites zones « U »**, correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

UA : La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire (bourgs de chacune des communes déléguées et village d'Etiau à Valanjou) caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

- Un secteur **UAb** a été créé, identifiant les bourgs hors agglomération de Chemillé, afin d'y fixer une hauteur maximale des constructions plus faible

UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines des bourgs de chacune des communes déléguées, ainsi que des villages d'Etiau à Valanjou et La Bliinière à La Jumellière, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

- Un secteur **UBb** a été créé, identifiant les bourgs hors agglomération de Chemillé, afin d'y fixer une hauteur maximale des constructions plus faible

UC : La zone UC est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'activités commerciales, correspondant, sur l'agglomération de Chemillé, aux sites des Trois Routes, de l'Astrée, du Chalet, de La Barre, de l'Espérance (route de St-Lézin), ainsi qu'à l'espace commercial de Valanjou entre Joué et Gonnord.

- Un secteur **UCm** a été créé pour le secteur de l'Astrée et celui de Valanjou, afin d'y permettre une plus grande mixité compte tenu de leur implantation en cœur d'agglomération, et non pas en périphérie

UE : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative à l'échelle de l'agglomération de Chemillé, ainsi que des bourgs de La Chapelle-Rousselin, La Jumellière, La Salle-de-Vihiers, St-Georges, Les Gardes, St-Lézin, Ste-Christine et Valanjou.

UM : La zone UM est une zone urbanisée à vocation mixte, à l'exception de l'accueil d'activités industrielles, correspondant au site de l'ancienne usine de la Broderie à Chemillé et à un autre bâtiment d'activité à proximité pour lesquels l'objectif est de favoriser l'émergence de projets novateurs en matière de développement économique notamment, tout en préservant des éléments identitaires de l'histoire industrielle de la ville.

UY : La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques, correspondant au parc structurant des Trois Routes, aux parcs intermédiaires du Bon René à Chanzeaux, de La Mocquetterie à La Jumellière et de La Gagnerie à St-Georges-des-Gardes, aux zones artisanales de La Roche Blanche à La Chapelle-Rousselin, du Moulin à La Salle-de-Vihiers, des Sources à Melay, des Rosiers à Neuville-en-Mauges, des Hautes-Landes à Ste-Christine, de Montendre à St-Lézin, de La Vènerie à La Tourlandry, du Cormier et du Pain Perdu à Valanjou, ainsi que d'implantation « isolée » d'activités couvrant une emprise foncière significative (en frange de l'agglomération de Chemillé, au niveau des bourgs de La Chapelle-Rousselin, La Jumellière et La Tourlandry, à Etiau et route de Thouarcé à Valanjou.

- Un secteur **UY 3Routes** a été créé,
- Un secteur **UYs1** a été créé pour identifier un espace dédié au stationnement,
- Un secteur **UYs2** a été créé pour identifier un espace dédié au stationnement et à du stockage

- **zones à urbaniser, dites zones « AU »**, correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

1AU : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- Un secteur **1AUb, à vocation dominante d'habitat** a été créé, identifiant les sites d'extension urbaines de l'agglomération de Chemillé et des bourgs de Cossé-d'Anjou, La Chapelle-Rousselin, La Jumellière, La Salle-de-Vihiers, La Tourlandry, Melay, Neuville-en-Mauges, St-Georges-des-Gardes, St-Lézin, Valanjou,
- Un sous-secteur **1AUbc** à vocation mixte **autorisant également les activités de commerces et services** au niveau du bourg de Ste-Christine,
- Un secteur **1AUc 3 Routes, à vocation dominante d'activités commerciales** a été créé, identifiant l'extension du secteur commercial des Trois Routes,
- Un secteur **1AUm, à vocation mixte activités/équipements** a été créé, identifiant l'espace de renouvellement urbain à court/moyen terme de La Gare de Chemillé,
- Un secteur **1AUy, à vocation dominante d'activités économiques** a été créé, identifiant l'extension des Parcs d'Activités des Trois Routes à Chemillé et du Bon René à Chanzeaux et de la zone artisanale de La Vènerie à La Tourlandry. Au sein de ce secteur, un **sous-secteur 1AUy 3 Routes** a été identifié.

2AU : La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- Un secteur **2AUb, à vocation dominante d'habitat** a été créé, identifiant le nouveau quartier de l'agglomération de Chemillé au Chalet / La Quintaine, et les extensions des bourgs de Chanzeaux, Cossé-d'Anjou, La Chapelle-Rousselin, La Jumellière, La Tourlandry, Neuville-en-Mauges, St-Georges-des-Gardes, Ste-Christine, Valanjou,
- Un secteur **2AUm, à vocation mixte activités/équipements/habitat** a été créé, identifiant l'espace de renouvellement urbain à long terme de La Gare de Chemillé, et un secteur de développement mixte habitat/équipement à La Salle-de-Vihiers,

- Un secteur **2AUy**, à **vocation dominante d'activités économiques** a été créé, identifiant l'extension du Parc d'Activités des Trois Routes de Chemillé au nord de l'A87, de la zone artisanale de Montendre à St-Lézin et de la zone artisanale du Moulin à La Salle-de-Vihiers.
- **zones agricoles, dites zones « A »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Comme le permet l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, au sein de la zone A, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur **Ad** (STECAL) a été créé, identifiant le site de l'installation de stockage de déchets inertes aux Bretesches à Chanzeaux.
 - Un secteur **Ae** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, pouvant pour certains être source de nuisances (sites de traitement des eaux usées de La Jumellière / Bourg, La Jumellière / La Blinière, La Salle-de-Vihiers, St-Georges-des-Gardes, St-Lézin, La Tourlandry, site du S.I.A.E.P. Eaux de Loire à Chemillé, déchetterie à Melay, sites de stockage de matériaux à Chanzeaux, St-Georges-des-Gardes, St-Lézin et Valanjou, poste électrique à Chemillé), ainsi que l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales externalisés (La Salle-de-Vihiers et Chanzeaux).
 - Un secteur **Ai** a été créé, identifiant l'espace de développement urbain à long terme inclus dans le périmètre de la ZAC des Courtilliers à Valanjou pour lequel la constructibilité à des fins agricoles est entendue plus strictement qu'en zone A.
 - Un secteur **At** (STECAL) a été créé, identifiant un espace d'hébergement touristique et d'activité de location de salle de réception existant à La Roulière à Chanzeaux.
 - Un secteur **Av** a été créé, identifiant les terroirs viticoles à protéger sur les communes déléguées de Chanzeaux, La Jumellière et Valanjou.
 - Un secteur **Ay** (STECAL) a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.
 - Un **sous-secteur Ay1** (STECAL) a été créé à St-Georges-des-Gardes au lieu-dit La Brosse-Goubault, afin de permettre la réalisation d'un projet de développement d'une entreprise déjà implantée répondant aux orientations du PADD.
 - Un **sous-secteur Ay2** (STECAL) a été créé à Chanzeaux au lieu-dit Beaumont, afin de permettre la réalisation d'un projet de développement d'une entreprise déjà implantée répondant aux orientations du PADD.
 - Un secteur **Az** (STECAL) a été créé, identifiant les terrains permettant l'accueil des gens du voyage à Chemillé.
 - **zones naturelles et forestières, dites zones « N »**, correspondant aux 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 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.
- Comme le permet l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, au sein de la zone N, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :
- Un secteur **Ne** (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, pouvant pour certains être source de nuisances externalisés (sites de traitement des eaux usées de Chanzeaux, Chemillé ; Cossé-d'Anjou, La Chapelle-Rousselin, Melay, Neuvy-en-Mauges, sites de stockage de matériaux à Chemillé), ainsi que l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales externalisés (La Tourlandry).

- Un secteur **Nf** a été créé, identifiant les espaces forestiers au sein desquels les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisés.
- Un secteur **Nj** (STECAL) a été créé, identifiant espace de jardins potagers d'une emprise significative à protéger au cœur de l'agglomération de Valanjou, ainsi qu'un espace de jardins familiaux à Neuvy-en-Mauges en frange du bourg.
- Un secteur **Ni** (STECAL) a été créé, identifiant les espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation de loisirs et de détente : le site de Coulvée à Chemillé, des espaces verts associés ou pas à des plans d'eau au niveau des bourgs de Chanzeaux, Cossé-d'Anjou, La Chapelle-Rousselin, La Jumellière, La Salle-de-Vihiers, La Tourlandry, Melay, Neuvy-en-Mauges, St-Lézin, Ste-Christine, Valanjou, une future coulée verte au niveau du vallon du Chizé à l'articulation entre les futurs quartiers des Coteaux du Chalet et de la Quintaine au sein de l'agglomération de Chemillé, des terrains de sport de Melay, de Ste-Christine).
- Un sous-secteur **Ni1** (STECAL) a été créé sur une partie du site des Poizeaux à Chanzeaux, afin d'y permettre l'implantation d'une salle des fêtes.
- Un sous-secteur **Nic** (STECAL) a été créé, identifiant la partie du site de Coulvée à Chemillé intégrant un terrain de camping et des hébergements légers de loisirs.
- Un secteur **Np** (STECAL) a été créé, identifiant de grandes propriétés et leur parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère : Châteaux de Chanzeaux et de La Berthelotière à Chanzeaux, Châteaux du Val d'Hyrôme et de l'Echo à Chemillé, Châteaux de La Jumellière, des Buhards, de Fautrière et propriétés de La Contrie et du Tour à La Jumellière, Château du Plessis à La Salle-de-Vihiers, Châteaux de La Girardièrre et de La Tourlandry à La Tourlandry, Château de Bouzillé à Melay, Châteaux du Lavouër, de l'Aunay-Gontard et de La Morosièrre à Neuvy-en-Mauges, Châteaux du Martreil et du Planty à Ste-Christine, Châteaux d'Argonne, de Chavaignes, du Bois de Lala, de La Colette, d'Argonne, de Sourdigné, de Valanjou à Valanjou.
- Un secteur **Nph** (STECAL) a été créé, identifiant le site d'une ancienne décharge au lieu-dit Le Tail à Chemillé, afin d'y autoriser l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol.
- Un secteur **Nt** (STECAL) a été créé, identifiant un espace d'hébergement touristique au Marais à Chemillé.
- Un secteur **Ny** (STECAL) a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace naturel pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.

COMPOSITION DU REGLEMENT ECRIT :

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

NOMENCLATURE UTILISEE DE PRESENTATION DU REGLEMENT ECRIT :

I. Dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités :

- I.1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- I.2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à des conditions particulières
- I.3 Mixité sociale et fonctionnelle

II. Dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

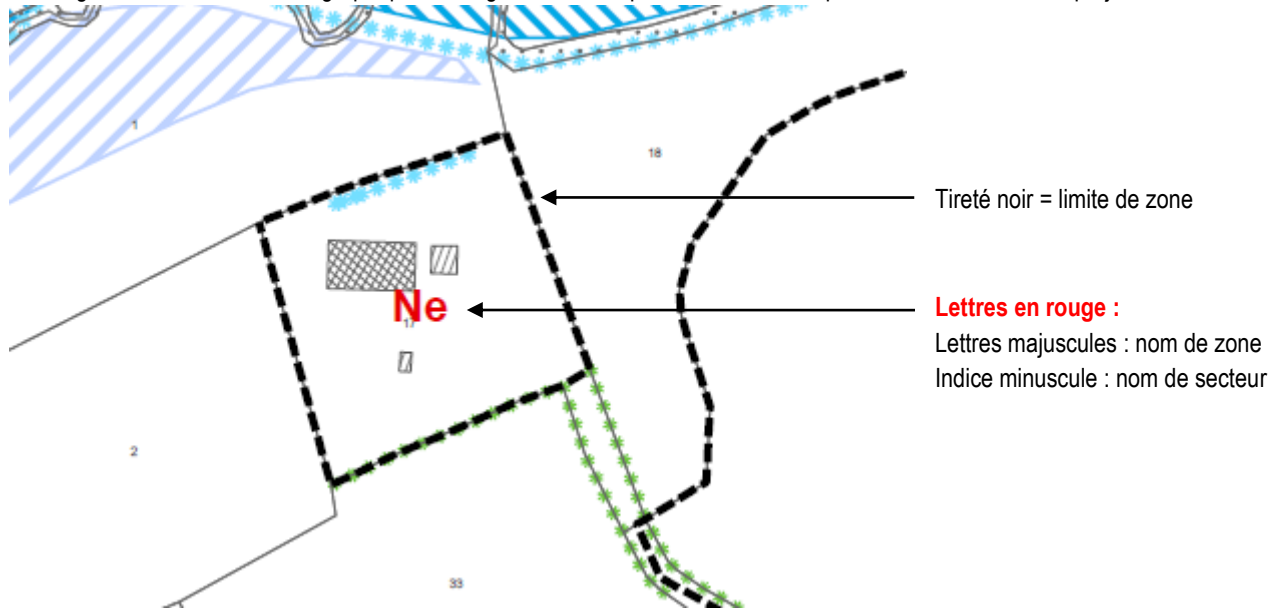
- II.1 Volumétrie et implantation des constructions
- II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- II.4 Stationnement

III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux

- III.1 Desserte par les voies publiques ou privées
- III.2 Desserte par les réseaux

GUIDE D'UTILISATION DU REGLEMENT

1. Je regarde sur les documents graphiques du règlement dans quelle zone et dans quel secteur se situe mon projet :



2. Je consulte les généralités du règlement écrit qui s'appliquent à toutes les zones (Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones), et le cas échéant, les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles mon projet doit être compatible (Pièce 03 du dossier de PLU).

3. Je consulte les dispositions relatives à la zone concernant mon projet (Titres 2 à 5 du règlement écrit) :

- où puis-je construire ? : je consulte les dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités ;
- comment prendre en compte mon environnement ? : je consulte les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- comment je me raccorde aux équipements et réseaux : je consulte les dispositions relatives aux équipements et réseaux.

4. Je consulte enfin les annexes du dossier de PLU qui contiennent des règles, issues d'autres législations, ayant une incidence sur l'occupation du sol :

- les servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires (zonage d'assainissement des eaux usées, zonage d'assainissement des eaux pluviales ...) ;
- les périmètres particuliers (périmètres de ZAC, DUP, DPU ...) ;
- les informations complémentaires relatives aux thèmes suivants : classement sonore des infrastructures terrestres, retrait gonflement des argiles

Outre le découpage du territoire en différentes zones et secteurs, les documents graphiques peuvent être complétés de prescriptions complémentaires variables selon les zones, et notamment :

- délimitation de secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (L 151-10 du Code de l'urbanisme) ;
- désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones A et N en dehors des STECAL (L 151-11 du Code de l'urbanisme) ;
- délimitation de secteurs (au sein des zones U et AU uniquement) dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe (L 151-14 du Code de l'urbanisme) ;
- délimitation de secteurs (au sein des zones U et AU uniquement) dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit, dans le respect des objectifs de mixité sociale (L 151-15 du Code de l'urbanisme) ;

- identification et délimitation de quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale (L 151-16 du Code de l'urbanisme) ;
- identification et localisation d'éléments de paysage et identification, localisation et délimitation de quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L 151-19 du Code de l'urbanisme) ;
- définition de secteurs dans lesquels le règlement impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées (L 151-21 du Code de l'urbanisme) ;
- identification et localisation d'éléments de paysage et délimitation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L 151-23 1^{er} alinéa du Code de l'urbanisme) comme par exemple dans le cadre du PLU de Chemillé-en-Anjou les zones humides de priorité moyenne et forte identifiées dans l'Inventaire des Zones Humides réalisé à l'échelle de la commune, ou des éléments de la trame végétale ;
- localisation (au sein des zones U uniquement) des terrains cultivés et des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (L 151-23 2nd alinéa du Code de l'urbanisme) ;
- délimitation de secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés au sein desquels une densité minimale de constructions est imposée (L 151-26 du Code de l'urbanisme) ;
- précision du tracé et des caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer (L 151-38 du Code de l'urbanisme) ;
- délimitation des terrains sur lesquels sont institués :
 - des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L 151-41 1° du Code de l'urbanisme) ;
 - des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (L 151-41 2° du Code de l'urbanisme) ;
 - des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (L 151-41 3° du Code de l'urbanisme) ;
 - des emplacements réservés (au sein des zones U et AU uniquement) en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le règlement (L 151-41 4° du Code de l'urbanisme) ;
 - des servitudes (au sein des zones U et AU uniquement) interdisant, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement (L 151-41 5° du Code de l'urbanisme) ;
 - des servitudes (au sein des zones U et AU uniquement) consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier (L 151-41 dernier alinéa du Code de l'urbanisme) ;
- délimitation des espaces boisés classés définis à l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme (R 151-31 1° du Code de l'urbanisme) ;
- délimitation des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (R 151-31 2° du Code de l'urbanisme) ;
- délimitation des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (R 151-34 1° du Code de l'urbanisme) ; exemple dans le cas du PLU de Chemillé-en-Anjou de la délimitation des anciennes décharges connues ;
- délimitation des 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 (R 151-34 2° du Code de l'urbanisme) ;
- localisation des bandes d'application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme aux abords des autoroutes, routes express, déviations au sens du Code de la voirie routière et autres routes classées à grande circulation ;

- délimitation des périmètres des quartiers ou secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (R 151-6 du Code de l'urbanisme) ;
- à titre informatif :
 - la localisation des canalisations de gaz et leurs effets ;
 - Canalisation de gaz
 - Effets Létaux Significatifs (10 m)
 - Premiers effets létaux (15 m)
 - Effets irréversibles (25 m)
 - la localisation des zones humides de priorité faible identifiées dans l'Inventaire des Zones Humides réalisé à l'échelle de la commune de Chemillé-en-Anjou, dont l'intérêt ne nécessite pas de prescription réglementaire spécifique en termes de protection dans le cadre du PLU ; cependant cela n'exonère pas de respecter la loi sur l'Eau en cas de projet portant atteinte à ladite zone humide.



- la localisation des secteurs affectés par le bruit (d'après classement sonore des infrastructures de transports terrestres).



LEXIQUE

Le lexique national d'urbanisme issu du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme s'applique au PLU de Chemillé-en-Anjou.

1. Les définitions retenues

1.1. 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.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. 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.

1.9. 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 au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. 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.

11

1.11. 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.

1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriel, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classes, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Les auteurs du PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local :

- Attique : dernier étage d'un bâtiment, construit en retrait et souvent de façon plus légère (ex. : matériaux différents, plus de baies ...).
- Bâtiment existant à la date d'approbation du PLU : il est régulièrement fait mention de cette notion dans le règlement du PLU pour définir le champ de ce qui est autorisé pour un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, mais aussi à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme. Ainsi, si le bâtiment a été démoli (sauf suite à un sinistre) entre l'approbation du PLU et la date de la demande d'autorisation d'urbanisme, il est considéré comme n'ayant plus d'existence et donc plus de possibilité d'évolution.
- Construction nouvelle : lorsque le règlement autorise une construction nouvelle au sein d'une zone, il va sans dire qu'il autorise la réfection, la surélévation, l'extension des constructions existantes au sein de la zone relevant de la même sous-destination ainsi que la construction d'annexes à la construction nouvelle.
- Locaux accessoires : les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. En particulier, pour la sous-destination « logement », et pour une même unité foncière au sein des zones agricoles ou naturelles, les locaux situés dans la construction principale ou contigus (combles, garages, granges ...) sont réputés avoir la même sous-destination que le local principal. Ainsi par exemple l'extension d'une habitation existante par utilisation d'une grange contigue doit s'entendre comme un simple changement d'affectation et non pas un changement de destination. Il en est de même de la transformation d'une annexe, implantée à proximité d'un local principal d'habitation, vers un usage d'habitation.
- Ombrière photovoltaïque : structure destinée à la fois à fournir de l'ombre et à produire de l'énergie solaire en étant équipée, en couverture, de panneaux solaires. Elle peut être implantée sur une terrasse, sur un parking ...
- Soubassement : Dans le cas d'un dispositif de clôture, le soubassement a pour but d'assurer une meilleure résistance et solidité à l'ensemble, ainsi qu'une meilleure adaptation aux éventuelles déformations ou mouvement du terrain. Ce dernier représente une hauteur de l'ordre de 20 à 50cm, à inclure au calcul de la hauteur totale de la clôture.



Plaque de béton en
soubassement d'une clôture

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le **règlement national d'urbanisme** (articles L 111-1 à L 111-25 et R 111-1 à R 111-53 du Code de l'urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L 111-3 à L 111-5, L 111-22, R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30. Il est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L 111-15 du code de l'urbanisme : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa **reconstruction à l'identique** est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

LA RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Article L 111-23 du code de l'urbanisme : La **restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

LES REGLES RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions définies dans le présent règlement, en dehors des abords des monuments historiques, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L111-16 du Code de l'urbanisme).

Cependant, en application de l'article L111-17 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article L111-16 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé en application des articles L151-18 et L151-19 du code de l'urbanisme.

En outre, toujours en application de l'article L111-17 du code de l'urbanisme, **les dispositions de l'article L111-16 du code de l'urbanisme ne sont pas non plus applicables dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.** Dans le cas présent, va être étudiée la mise en place de tels périmètres pour la zone UA et le secteur UAb correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire (bourgs de cahcune des communes déléguées et village d'Etiau à Valanjou) caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

DSIPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES EXPOSEES A DES RISQUES NATURELS

Risque sanitaire lié à l'exposition au radon

L'exposition au radon devient un véritable enjeu de santé publique, en particulier dans l'habitat. Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle provenant du sol. Il se trouve, par effet de confinement, à des niveaux plus élevés à l'intérieur des bâtiments qu'à l'extérieur. Or, une exposition régulière durant de nombreuses années, à des niveaux d'activité volumiques excessifs en radon accroît le risque de développer un cancer du poumon. En cas d'exposition simultanée à la fumée de cigarette et au radon, le risque de développer un cancer du poumon est majoré.

Il n'y a pas, à l'heure actuelle, d'obligation réglementaire pour les constructions neuves. Néanmoins, une réflexion, dès la conception du bâtiment, sur des techniques de réduction du radon permet d'assurer une bonne efficacité de la solution pour un coût souvent marginal, notamment :

- en limitant la surface des pièces de vie (chambre, séjour) en contact avec le sol (plancher bas, sous-sols, remblais, murs enterrés ou partiellement enterrés) ;
- en assurant l'étanchéité entre le bâtiment et son sous-sol, au niveau du plancher bas mais aussi des remontées de réseaux et joints périmétriques ;
- en veillant à la bonne aération du bâtiment et de son soubassement (vide sanitaire, cave, etc. si existant), en évitant les différences de pression entre le soubassement et les pièces de vie qui pourraient favoriser l'accumulation du radon dans la partie habitée.

Risque sismique

La nouvelle cartographie sismique a classé le territoire de Chemillé-en-Anjou en aléa modéré. Les nouvelles règles de construction parasismiques sont entrées en vigueur à compter du 1^{er} mai 2011 et s'appliquent aux nouvelles constructions et aux travaux de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (balcons ou extensions par exemple).

Risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire de Chemillé-en-Anjou est concerné par un aléa nul à faible. Toutefois, il est considéré comme moyen sur la partie nord de Chanzeaux et sur une grande partie de Valanjou. Ainsi, des dispositions préventives obéissant aux quelques principes suivants peuvent être mises en œuvre pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement (sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur) :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Risque d'inondation

Le territoire de Chemillé-en-Anjou est concerné par une cartographie des zones inondables, sous forme d'atlas réalisé par les services de l'Etat pour la vallée de l'Hyrôme.

L'atlas des zones inondables constitue un outil de référence pour la prise en compte du risque d'inondation dans l'aménagement du territoire. Selon les cas, il peut servir d'élément à l'utilisation de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme pour refuser ou

accompagner de prescriptions spéciales les permis de construire relatifs à des projets de construction qui, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique, qu'il s'agisse de celle des occupants de l'immeuble ou de celle de tiers.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **le respect des dispositions du règlement sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

ARCHEOLOGIE

En matière d'archéologie, les dispositions suivantes sont à respecter :

- En application de l'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.
- En application de l'article L 531-14 du Code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis 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 sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.
L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.
- En application de l'article L 522-4 du Code du patrimoine, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L 522-5 de ce même Code, 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.
Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 du Code du patrimoine ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans les zones, secteurs ou sous-secteurs au regard des dispositions relatives à la Destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités, les dispositions applicables en matière de :

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

peuvent ne pas être respectées si le parti architectural et urbanistique le justifie, ou pour des raisons techniques, sous réserve cependant dans les deux cas, que cela ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RESIDENCES DEMONTABLES ET AUX RESIDENCES MOBILES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

Pour les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs autorisées dans les zones, secteurs ou sous-secteurs au regard des dispositions relatives à la Destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public, les dispositions applicables en matière de :

- Volumétrie,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (dispositions relatives aux façades, toitures, panneaux solaires ou photovoltaïques),
- Implantation

peuvent ne pas être respectées.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES



- Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (article L.151-7 du Code de l'Urbanisme) :

Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables au secteur (pièce n°3) et respecter les dispositions réglementaires applicables au-dit secteur.

- Périmètre d'inconstructibilité de 5 ans (article L151-41 5° du Code de l'urbanisme)

Servitude interdisant pour une durée au plus de 5 ans les constructions et installations nouvelles :



- Le long de la rue Nationale (pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation du PLU) : d'une superficie supérieure à 10 m2 d'emprise au sol.



- Zone du Bompas (pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°1 du PLU) : d'une superficie supérieure à 0 m2 d'emprise au sol.



- Accès automobile direct interdit

Portion de voie sur laquelle les accès automobiles directs sont interdits pour des raisons de sécurité ; ce qui n'interdit pas le débouché d'une voie à créer sur cette portion de voie, dans la mesure où la sécurité des usagers de la voie existante et de la voie à créer est assurée par des aménagements appropriés.



- Marge de recul le long des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme)

Cette trame identifie, en dehors des espaces urbanisés, la bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A87 et la bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD160, au sein desquelles

les constructions ou installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique cependant pas, quand elles sont autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné :

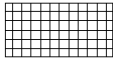
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné.



- Zone non constructible

Cette trame identifie une bande au sein de laquelle toute construction ou installation est strictement interdite.



- Marge de recul des constructions le long de certaines voies :

XX m
←→ cotation des marges de recul

Cette trame identifie une bande de largeur variable de part et d'autre de certaines voies en entrée de ville, au sein de laquelle sont interdites les constructions nouvelles, les aires de stockage et de stationnement. Elles doivent faire l'objet d'un traitement paysager permettant de qualifier l'entrée de ville. Les espaces de gestion des eaux pluviales peuvent être implantés dans cette bande, s'ils font l'objet d'une intégration par le végétal.



- Les emplacements réservés (L 151-41 du Code de l'urbanisme) :

Des emplacements réservés sont figurés au règlement graphique et comportent un identifiant qui renvoie au tableau des emplacements réservés annexé au règlement graphique. Pour chaque emplacement réservé, le tableau précise : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative concernée par l'emplacement réservé.



- Linéaire au sein duquel doit être préservée ou développée la diversité commerciale en application de l'article R 151-37 du code de l'urbanisme :

Quartiers, îlots ou voies délimités dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers l'interdiction de changement de destination en logement ou garage.



- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour contribuer à la création d'un nouveau logement (L 151-11 du Code de l'urbanisme)

Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée, et que ce changement reçoive :

- un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A,
- un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N.



- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour contribuer à la création d'une salle de réception (L 151-11 du Code de l'urbanisme)

Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée, et que ce changement reçoive :

- un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A,
- un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N.



- Ensemble bâti ancien à préserver et à requalifier au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme * :

Dans les secteurs ainsi identifiés, s'appliquent des prescriptions particulières en termes de qualité urbaine et architecturale (détaillées ci-après au niveau des dispositions applicables à chaque zone), afin d'assurer une bonne intégration architecturale des projets dans le bâti existant et le milieu environnant.



- Bâtiment ou ensemble bâti identifié pour un motif architectural au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme * :

Dans le secteur Np, pour les ensembles bâtis ainsi identifiés, toute démolition est interdite à l'exception des constructions et installations agricoles ne présentant pas un intérêt architectural (ex. : hangar en tôle, silo ...).

Dans les autres zones, secteurs et sous-secteurs, pour les bâtiments ainsi identifiés toute démolition est interdite.



- Mur protégé pour un motif architectural au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme * :

Les murs ainsi identifiés doivent être conservés dans leurs dispositions d'origine (matériaux, mise en œuvre des matériaux, hauteur).



- Terrain concerné par l'existence d'une ancienne décharge

Pour les terrains ainsi identifiés, les constructions, installations, ouvrages et aménagements pouvant être autorisés dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné ne le seront que, sous réserve de pouvoir attester de la mise en œuvre effective préalable des mesures de dépollution exigées par la réglementation en vigueur, au titre de la sécurité et de la salubrité publique (R111-2 du code de l'urbanisme).



- Terrain au sein duquel sont autorisés :
 - les travaux, installations et constructions directement liées à l'exploitation du sous-sol,
 - les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, de transit, de tri et traitement de déchets non dangereux inertes.



- Terrain concerné par l'existence d'une entité ou d'un site archéologique

Pour les terrains ainsi identifiés, les dispositions applicables en matière d'archéologie doivent être respectées.



- Les espaces boisés classés (L 113-1 du Code de l'urbanisme) :

Les espaces boisés classés délimités au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Par exception au g de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- 3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition de :

- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.



- Plantation à réaliser :

Pour les terrains couverts par cette trame, il est prescrit la plantation d'arbres de haute tige avec une densité suffisante, et un mélange d'essences à feuillage caduc et à feuillage persistant, afin de créer un écran visuel entre habitat et activité.



- Haie à planter :

Pour les terrains couverts par cette trame, il est prescrit la plantation d'une haie bocagère mêlant une strate arbustive et une strate arborée associant des essences champêtres à feuillage caduc et/ou persistant.



- Arbre remarquable d'intérêt patrimonial ou paysager (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) * :

Tout arbre remarquable identifié au Règlement graphique doit être préservé. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un arbre remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

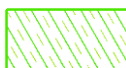
Leur abattage n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le justifie ou que l'arbre représente un risque avéré pour la sécurité publique.



- Terrains cultivés à protéger (L 151-23 du Code de l'Urbanisme) *

Pour les terrains cultivés à protéger ne sont autorisés que :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², et à condition que leur couverture soit de teinte schiste ou tuile et leurs façades en bois de teinte foncée ou restant en bois naturel non peint.
- Les serres d'une emprise au sol n'excédant pas 10m².
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...)



- Les parcs, bois et jardins protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'Urbanisme * :



- Les parcs, bois et jardins protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme * :

Ces parcs, bois et jardins protégés, identifiés au Règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Cependant, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces bois, parcs et jardins (ex. : abattage de quelques sujets, imperméabilisation du sol ...) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée, sous réserve que ladite intervention est autorisée au règlement écrit de

la zone, du secteur ou sous-secteur concerné du PLU :

- Extension mesurée d'un bâtiment existant, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent PLU,
- Les constructions accessoires à la construction principale, telles qu'abri de jardin, garage ..., dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLU,
- La création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce,
- Les constructions et installations de faible emprise participant de la valorisation d'un espace public : kiosque, parcours santé, bloc sanitaire ...,
- Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien d'une zone humide,
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, ...).

En outre, au sein de la zone A, sous réserve de conserver le caractère boisé, des constructions et installations de faible emprise au sol liées à l'activité agricole (ex. : abris pour animaux dans le cadre d'élevage extensif ...) ou à sa diversification (ex. : cabanes dans les arbres, camping à la ferme ...) peuvent être autorisées.

- Les haies protégées au motif de leur intérêt hydraulique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme * :

Les haies protégées au motif de leur intérêt hydraulique, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des ruisseaux, fossés, voies et chemins dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- Dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'une liaison douce ...),
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un aménagement du parcellaire agricole,
- Dans le cadre d'un projet de restructuration d'un parc d'une grande propriété, afin de revenir à la configuration d'origine du parc.

A partir d'un linéaire de haie arraché supérieur à 10 m, cette autorisation sera assortie d'une obligation de replantation sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer à terme une fonctionnalité à minima équivalente. Pour déterminer les espaces propices à cette replantation et les essences à replanter, il convient de se reporter à l'OAP Trame Verte et Bleue.

- Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme * :

Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des ruisseaux, fossés, voies et chemins dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- Dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'une liaison douce ...),
 - Dans le cadre de la mise en œuvre d'un aménagement du parcellaire agricole,
 - Dans le cadre d'un projet de restructuration d'un parc d'une grande propriété, afin de revenir à
-

la configuration d'origine du parc.

A partir d'un linéaire de haie arraché supérieur à 10 m, cette autorisation sera assortie d'une obligation de replantation sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer à terme une fonctionnalité a minima équivalente. Pour déterminer les espaces propices à cette replantation et les essences à replanter, il convient de se reporter à l'OAP Trame Verte et Bleue.



- Les haies protégées au motif de leur intérêt paysager au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* :

Les haies protégées au motif de leur intérêt paysager, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des ruisseaux, fossés, voies et chemins dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, aménagement d'une liaison douce, d'une voie).



- Zone humide de priorité forte protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*.

Pour les terrains concernés par la présence d'une zone humide de priorité forte identifiée au Règlement graphique, toute construction, installation ou aménagement est strictement interdit, à l'exception des aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la zone humide dans le respect de la réglementation au titre de la loi sur l'Eau.



- Zone humide de priorité moyenne protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*.

Pour les terrains concernés par la présence d'une zone humide de priorité moyenne identifiée au Règlement graphique, les travaux, installations, constructions, affouillements et exhaussements portant atteinte à la zone humide ne sont autorisés qu'à condition cumulativement que le règlement écrit de la zone, du secteur ou du sous-secteur du PLU concerné les autorise et que la réglementation au titre de la loi sur l'Eau soit respectée.



- Atlas des Zones Inondables de l'Hyrôme.

Pour les terrains concernés par l'Atlas des Zones Inondables de l'Hyrôme la réalisation d'exhaussements est strictement interdite et si une clôture est réalisée elle doit obligatoirement être perméable/

ATTENTION

Les zones humides identifiées au PLU en zones A et N résultent d'un inventaire global qui n'est pas suffisamment précis pour répondre strictement à la loi sur l'eau. Des études plus précises seront à réaliser dans le cadre notamment de projets agricoles (drainages, plans d'eau ...) répondant à l'arrêté de 2008 modifié, pouvant entraîner une délimitation plus fine de la zone humide.

* RAPPEL : En application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique » doivent être précédés d'une déclaration préalable.

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

REGLES QUANTITATIVES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres de l'opération).

Les aires de stationnement des véhicules (couvertes ou non couvertes) doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la règle.

Le nombre de places exigible est calculé en fonction des surfaces de plancher nouvelles autorisées ou du nombre de logements nouveaux créés à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

Lors du changement de destination pour une transformation en habitation, il n'est pas exigé de places supplémentaires, sauf si la construction faisant l'objet du changement de destination avait vocation à accueillir du stationnement. Dans ce cas le nombre de places de stationnement supprimées doit être compensé.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension ne générant pas la création d'un nouveau logement, ou pour la construction d'annexes.

En zone UA et UAb, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas de réhabilitation ou de divisions de logements existants entraînant la création de nouveaux logements. La suppression de places de stationnement est possible uniquement sur justification technique dans le cadre de réhabilitation avec divisions de logements.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée. Dans le cas de parc de stationnement mutualisé, les normes définies ci-après peuvent être réduites, mais le dimensionnement du parc doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement suivant les règles définies ci-après.

Au titre de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme, les exigences de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

25

Destination du projet	Nombre de places requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	Logement locatif social (quelle que soit la typologie) : 1 place par logement. Autre logement 1 place de stationnement par tranche de 65 m ² de surface de plancher

avec un minimum d'1 place par logement.

Pour toute opération réalisée dans un secteur couvert par une OAP, il sera prévu sur les espaces communs de l'opération 0.5 place de stationnement par logement créé.

Hébergement	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des résidents, des employés et des visiteurs, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.
--------------------	---

Commerces et activités de services :	- Au sein des zones UA et 1AUm : aucune obligation, - Au sein des autres zones urbaines et à urbaniser : le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des clients et des employés, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants
---	--

Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Au sein des zones UA et 1AUm : aucune obligation, - Au sein des autres zones urbaines et à urbaniser : le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des employés et des visiteurs, de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.
--	--

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Pour l'ensemble des activités : - Au sein de la zone 1AUm : aucune obligation Pour les activités de bureau : - Au sein de la zone UA : aucune obligation, - Au sein des autres zones urbaines et des zones à urbaniser : il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher affectée à l'usage de bureau.
--	--

Pour les activités industriels, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateur, ainsi qu'à la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.

REGLES QUALITATIVES

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

Au sein d'une zone UE, UY ou 1AUy contigue à une zone à vocation dominante d'habitat (UA, UB, 1AUb), l'appréhension de l'impact d'une construction à usage d'activité ou d'équipement sur la qualité de l'environnement sonore des habitations riveraines existantes ou projetées doit s'entendre au sens large, en intégrant aussi l'usage des espaces extérieurs et donc notamment les espaces de stationnement. Il conviendra donc d'avoir une approche globale du projet en aboutissant à un plan masse qui prenne bien en compte toutes ces dimensions pour favoriser une bonne qualité de l'environnement sonore des habitations riveraines.

STATIONNEMENT DES VELOS

REGLES QUANTITATIVES

Destination du projet	Nombre de place requis
Exploitation agricole et forestière	Il est exigé la réalisation de places de stationnement ; leur nombre sera déterminé de manière à satisfaire les besoins, en respectant le minimum exigé par la réglementation en vigueur (<i>article L113-18 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, pris en application des articles L. 113-18 à L. 113-20 du Code de la construction et de l'habitation</i>), et en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Logement	
Hébergement	
Commerces et activités de services :	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	

27

REGLES QUALITATIVES

Pour la réalisation des places requises pour le stationnement des vélos, les caractéristiques suivantes sont à respecter :

- Il est demandé une surface minimale de 1,5 m² par emplacement ;
- Ces espaces de stationnement doivent être sécurisés et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée de la construction, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache. Ils seront couverts à compter de 10 emplacements vélos.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCES

ACCES

REGLES GENERALES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

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

Dans le cadre d'une ou plusieurs divisions parcellaires en vue de construire de nouveaux bâtiments principaux à l'arrière de bâtiments principaux existants, il est recommandé de mutualiser les accès aux constructions.

ACCES DIRECTS

En outre, les dispositions figurant au Règlement – Documents graphiques, en termes de création d'accès automobile direct interdit sur certaines voies ou portions de voies, doivent être respectées.

VOIRIE

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

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 4 mètres, qui peut être réduite à 3.50 mètres dans le cas d'une voie à sens unique.

28

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse, une zone de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devra être aménagée en entrée d'impasse. Celle-ci devra être aménagée pour rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés sans entraver la circulation et respecter le dimensionnement des aires de services défini par l'autorité compétente.

Pour les secteurs ou sous-secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), des dispositions réglementaires spécifiques peuvent s'appliquer. Elles sont précisées au niveau du règlement de la zone concernée.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

En cas de circuit d'eau de process industriel, une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Dans le cas d'une alimentation par puits ou forage privé, la protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux (la simple disconnection s'avérant insuffisante à préserver l'adduction publique de toute pollution).

En zones A et N (secteurs et sous-secteurs compris), en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'une construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Il est rappelé dans ce cas que :

- le forage ou puits utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie ;
- la qualité de l'eau doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1, conformément à l'arrêté du 11 janvier 2007.

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, etc.), ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers ...), ne peuvent être desservis par un forage ou puits privé que si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

EAUX USEES

CF. ATLAS RELATIF AUX PRESCRIPTIONS LIEES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES (PIECE 04E)

EAUX PLUVIALES

CF. ATLAS RELATIF AUX PRESCRIPTIONS LIEES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES (PIECE 04F)

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE :

En zones 1AU (secteurs et sous-secteurs compris), ainsi que pour les sites faisant l'objet d'OAP au sein des zones UA et UB (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

Ces infrastructures doivent être conçues de telle sorte que leur exploitation garantisse aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

29

RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC) :

Tous les branchements et réseaux divers doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est obligatoire, ces dispositifs devront être intégrés (dissimulés en façade des constructions par exemple). Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement : dissimulés en façade des constructions, intégrés à la clôture ou dans un bloc technique conçu spécifiquement à cette fin.

COLLECTE DES DECHETS :

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse, une zone de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devra être aménagée en entrée d'impasse. Celle-ci devra être aménagée pour rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés sans entraver la circulation et respecter le dimensionnement des aires des services défini par l'autorité compétente.

En outre, pour tout logement supplémentaire en construction neuve ou en changement de destination, il devra obligatoirement être aménagé un espace sur la parcelle de l'opération pour le stockage des déchets adapté aux modalités de collecte définies par l'autorité compétente.

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :

- *Les dispositions écrites précisées ci-après ;*
- *Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.*

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UA1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation forestière.
- Commerce de gros.
- Entrepôt.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UA2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de correspondre au confortement d'une exploitation agricole déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place, de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Dans les emprises concernées par la servitude L151-41 5° du Code de l'urbanisme (périmètre d'inconstructibilité de 5 ans), les constructions et installations nouvelles d'une superficie supérieure à 10 m² d'emprise au sol sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU.
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

Pour les sites suivants, les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone UA (secteurs et sous-secteurs compris) le sont, sous réserve du respect des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3).

UA3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

Dans l'ensemble du secteur UAb, la hauteur maximale des constructions, à l'égout ou au sommet de l'acrotère, ne doit pas excéder 7 m.

Dans le cas d'une construction s'insérant dans un ensemble bâti cohérent, sa hauteur pourra être imposée afin de respecter un alignement des corniches avec les bâtiments contigus.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Dans le reste de la zone UA, la hauteur maximale des constructions doit respecter celle des constructions environnantes.

Dans le cas d'une construction s'insérant dans un ensemble bâti cohérent, sa hauteur pourra être imposée afin de respecter un alignement des corniches avec les bâtiments contigus.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

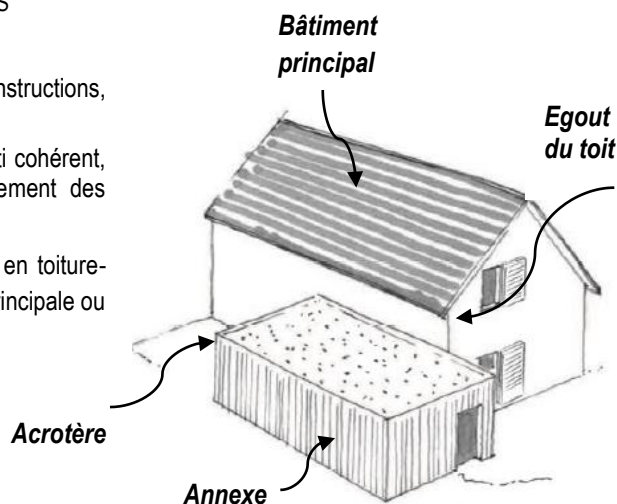
Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Volumétrie / Règles alternatives :

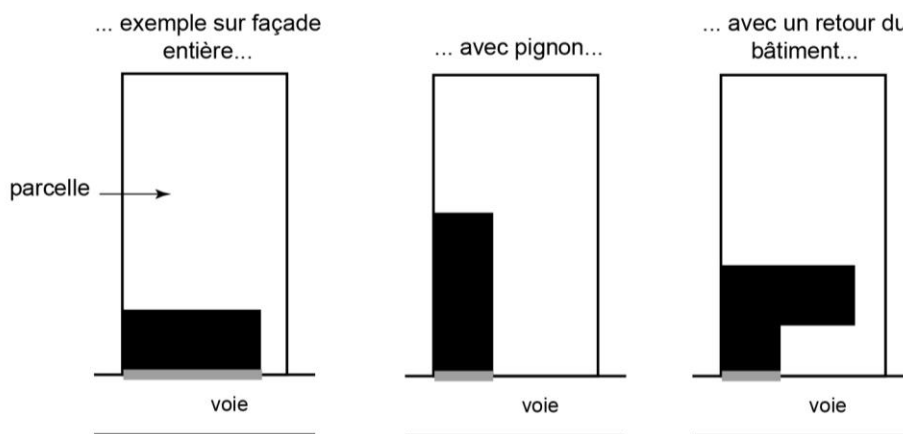
Dans l'ensemble du secteur UAb, l'extension des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-avant pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Sauf dispositions contraires figurant au Règlement - Documents graphiques, dans le but de préserver le caractère du milieu bâti (continuité minérale à l'alignement : bâtiment, mur, porche), les constructions nouvelles doivent être édifiées, à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou sur l'une des voies ou emprises publiques lorsque la parcelle donne sur deux voies ou emprises publiques.



Implantation à l'alignement de la voie...

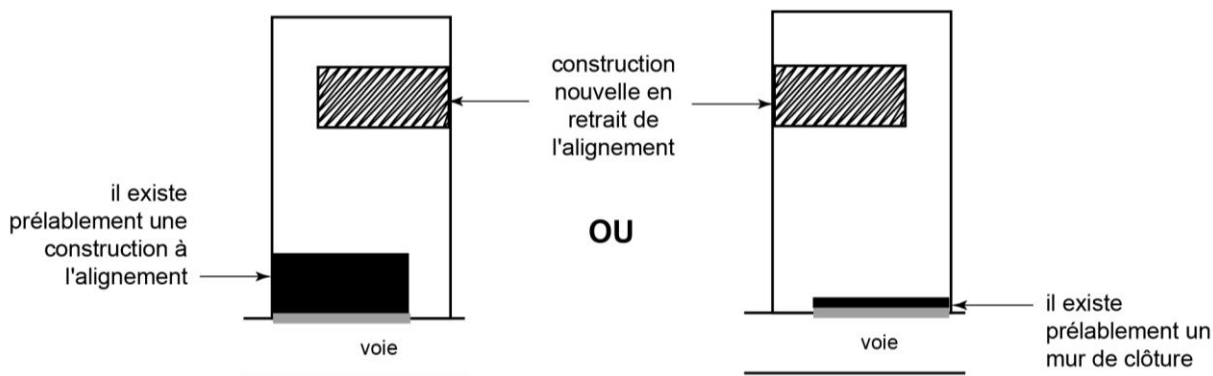


Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives :

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- 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 soit un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique, soit un mur de clôture ancien en pierre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre d'une nouvelle construction en second-rideau ;

Illustration d'un des cas où un retrait peut être autorisé :



- pour le dernier niveau de la construction s'il est conçu en attique ;
- lorsque la présence d'une zone sous-cavée avérée ne permet pas une implantation à l'alignement dans des conditions de sécurité satisfaisante ; dans ce cas la continuité bâtie sur rue sera assurée par l'édification d'un mur d'une hauteur en cohérence avec les murs environnants ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation ou d'une piscine ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'implantation dans ce cas pourra se faire dans l'alignement des constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

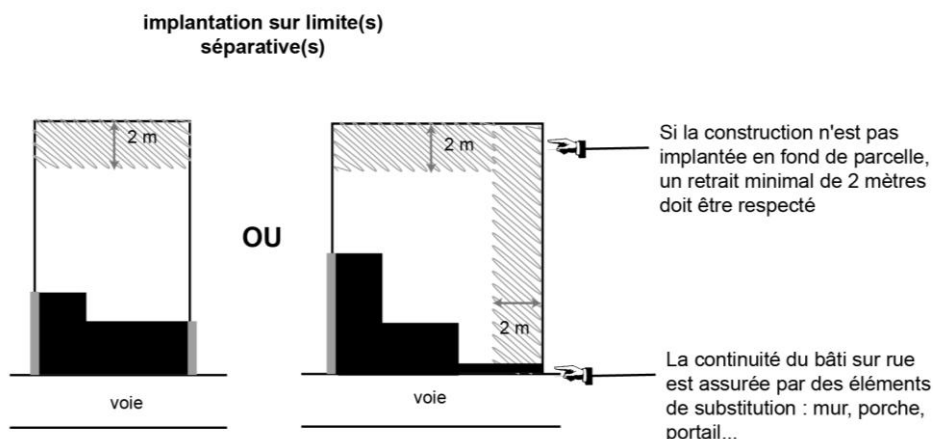
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative latérale n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite. Dans ce cas, la continuité du bâti sur rue sera assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de clôture, un porche, un portail ... et le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect ...) sera identique à la construction qu'ils prolongent.

Par rapport aux autres limites séparatives (fond de parcelle), l'implantation pourra se faire soit sur limite, soit en respectant un recul minimal de 2 mètres.

Pour les implantations sur limite séparative imposées ci-avant, une implantation partielle sur limite séparative est possible. Elle doit alors s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles alternatives :

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-avant (tant par rapport aux limites séparatives latérales qu'aux autres limites séparatives), en cas de réfection, transformation, extension et surélévation, celle-ci pourra se faire :

- dans tous les cas, dans l'alignement de l'ancienne construction ;
- dans le cas d'une extension, le respect d'un recul minimal de 2 mètres est également autorisé par rapport aux limites séparatives latérales.

Dans le cas d'une construction d'une hauteur minimale de 3 niveaux, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée.

En raison de la présence de cavités, l'obligation d'implantation sur au moins une limite séparative latérale peut être supprimée pour une construction nouvelle ou une extension.

En cas de construction d'une piscine, le bassin pourra être implanté avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

UA5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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.

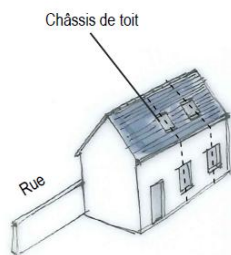
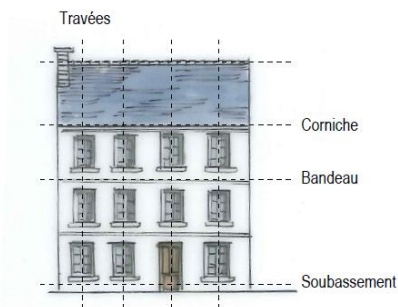
Il convient de favoriser les volumes simples, éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

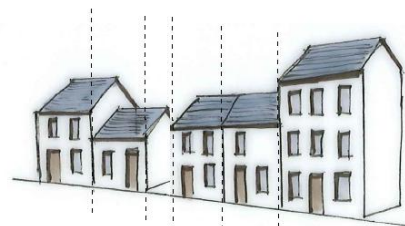
La conservation des constructions traditionnelles anciennes, présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère révélateur de l'identité architecturale du chemillois, doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leurs caractéristiques traditionnelles locales : volumétrie, aspect des matériaux (teintes, matériaux apparents de type pierre, brique ou enduits, ...), ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants). La restauration devra prendre les prescriptions de l'OAP thématique « patrimoine » du PLU.

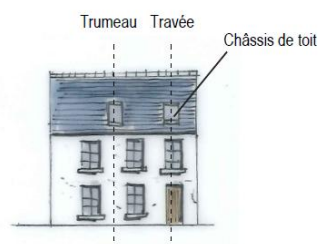
Ordonnancement des façades



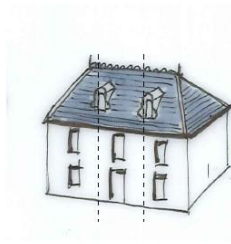
Exemple de châssis de toit positionnés sur la façade arrière de la construction principale, axés sur les baies de la façade



Principe de composition de façade qui respecte le rythme des travées



Positionnement des châssis de toit sur l'axe de la travée ou du trumeau



Lucarnes positionnées sur les axes des trumeaux



Lucarnes positionnées sur les axes des travées

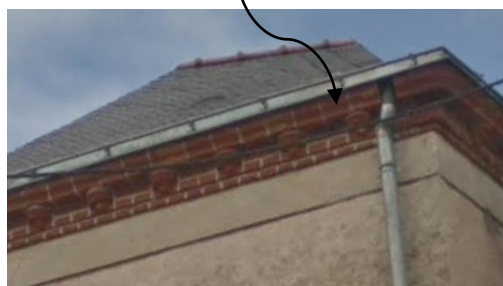
Corniche en tuile

Eléments de modénature



Encadrement en brique

Corniche en brique



Les éléments techniques de type climatisation ou ventilation sont interdits en façade de construction visible depuis le domaine public, sauf s'ils sont intégrés.

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

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

3. Façades

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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable, légèrement ocré). Cependant, une façade ou une portion de façade peut être réalisée de teinte plus foncée ou de teinte différente (gris, brique ...). Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte en contraste avec celle de l'enduit (plus claire ou plus foncé).

Pour les constructions principales, afin d'assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant, les bardages bois sont uniquement autorisés en association avec d'autres matériaux (enduit, schiste ...). Ils peuvent en revanche être autorisés comme seul matériau de façades pour les constructions à usage d'activités, les équipements, les annexes. Ils devront être peints dans le ton des constructions voisines (cf. teinte des enduits traditionnels dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire) ou conserver leur teinte naturelle.

Les bardages métalliques ne sont autorisés qu'en rénovation ou extension d'un bâtiment d'activités existant régulièrement autorisé à la date d'approbation du PLU et déjà couvert en bardage métallique ou en tôle. La teinte du bardage devra respecter le nuancier de Maine-et-Loire, et s'il s'agit d'un grand volume de choisir dans ce nuancier une teinte soutenue. Dans le cas d'une extension, la teinte du bardage pourra être la même que celle du bardage existant.

4. Toitures

Afin d'assurer une bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant, les couvertures doivent être :

- soit des toitures à deux pans en tuile canal, sans minimum de pente ; les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés lorsqu'ils sont adossés à un édifice, à une limite séparative ou à un coteau ; les extensions à un seul pan sont également autorisée lorsque la volumétrie du bâtiment existant le nécessite,
- soit des toitures à deux pans minimum avec des pentes de 35° minimum couvertes en ardoise naturelle ou artificielle ; une pente plus faible est autorisée en extension (lorsque la volumétrie du bâtiment existant le nécessite) et en réfection d'une construction existante ne respectant pas la pente minimale de 35° ; les bâtiments annexes à un seul pan sont tolérés lorsqu'ils sont adossés à un édifice, à une limite séparative ou à un coteau (leur pente peut être inférieure à 35° minimum) ; les extensions à un seul pan sont également autorisée lorsque la volumétrie du bâtiment existant le nécessite (leur pente peut être inférieure à 35°),
- soit des toitures à la Mansard couvertes en ardoise naturelle ou artificielle,
- soit en toiture-terrasse, à condition que ladite toiture-terrasse ne couvre pas plus de 1/3 de la construction au total (les 2 autres tiers étant constitués d'une couverture traditionnelle en pente), qu'elle soit en revêtement gravillonné, ou d'une teinte prise dans une gamme de gris, ou végétalisée, et que les éléments techniques (ex. : panneaux solaires et photovoltaïques, chauffe-eau solaire ...) soient dissimulés derrière un acrotère.

L'emploi de la tuile mécanique n'est autorisé que pour des constructions couvertes à l'origine par ce matériau.

Pour les annexes et les abris de jardin, d'une emprise au sol inférieure à 20 m², ainsi que pour les bâtiments à usage d'activités, sont également autorisés des matériaux de substitution de teinte schiste et d'aspect mat, sans minimum de pente.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

5. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Châssis de toiture :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

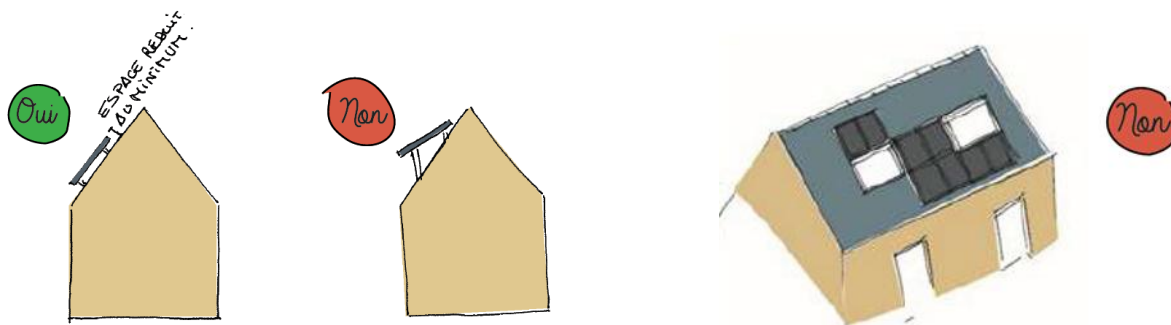
Ces panneaux seront regroupés sur un ou plusieurs pans de toiture. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. L'implantation des panneaux devra également se faire en harmonie avec les autres éléments de la toiture (fenêtre de toit, lucarne, etc...). L'implantation verticale est à éviter.

Il est recommandé de prêter attention -à la réverbération des panneaux photovoltaïques.

Les panneaux devront être implantés parallèlement à la pente existante du toit. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de toitures plates, sous réserve que l'installation ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau haut de l'acrotère.

L'épaisseur du système de fixation des panneaux solaires sur la charpente de la toiture (crochet/étrier de fixation, rail et cadre métallique) doit être réduite au minimum. »

Illustration de la règle d'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques dans le cadre de toitures à pans (à gauche) et d'une mauvaise implantation des panneaux (à droite).



UA6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Les murs anciens en schiste ou enduits doivent être conservés. Il est cependant possible de créer de manière ponctuelle une ouverture pour un portillon ou un portail, ou de supprimer une partie du mur pour venir implanter une construction à l'alignement de la rue. Dans le cas d'un clos faisant l'objet d'un projet d'urbanisation, le nombre des accès pourra être limité, afin de préserver au maximum l'intégrité du clos.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même, la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère ...

Les clôtures sur voie ou emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie,
- soit d'un mur bahut doublé d'une haie.

La hauteur du mur sera définie en fonction de la hauteur des murs voisins, afin de respecter une cohérence d'ensemble sur la rue ou l'emprise publique.

Les murs doivent être :

- * soit en pierre locale (schiste),
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier de Maine-et-Loire ; dans ce cas le mur devra impérativement être enduit des 2 côtés.

Comme le principe en est indiqué à l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / page 15), des aménagements peuvent être réalisés au niveau des murs pour les rendre perméables à la petite faune ou améliorer la biodiversité.

Cependant dans le cas d'une clôture implantée en limite d'une zone N (secteurs et sous-secteurs compris), la clôture pourra être constituée d'un grillage de teinte noire ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois ; ce grillage sera obligatoirement doublé d'une haie d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées) ; la hauteur maximale du grillage ne devra pas dépasser 1.50 mètre.

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 clôtures en limite séparative :

Dans le cas d'une clôture sous forme de mur, il doit être :

- * soit en pierre locale (schiste),
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier de Maine-et-Loire ; dans ce cas le mur devra impérativement être enduit des 2 côtés.

Comme le principe en est indiqué à l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / page 15), des aménagements peuvent être réalisés au niveau des murs pour les rendre perméables à la petite faune ou améliorer la biodiversité.

Dans le cas d'une clôture en grillage :

- la teinte du grillage sera noire ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois,
- La hauteur maximale du grillage ne devra pas excéder 2 mètres.

Cependant, dans le cas d'une clôture édifiée en limite avec une zone A ou une zone N (ou tout secteur ou sous-secteur de zone A ou N), ou en contact avec un espace protégé au titres des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, celle-ci devra obligatoirement être perméable pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées). Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier un mur en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 m, afin notamment de générer un espace d'intimité.

Afin de répondre à l'objectif de perméabilité, la nature de la clôture devra s'inspirer des exemples de clôtures perméables à la petite faune présentées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p14).

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal). Le choix des essences des végétaux à planter s'appuiera sur la liste des espèces végétales locales préconisées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p16).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UB comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UB1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation forestière.
- Commerce de gros.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- Entrepôt.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UB2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UB (hors secteur UBc), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de correspondre au confortement d'une exploitation agricole déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de restauration, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place, de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).
- Dans les emprises concernées par la servitude L151-41 5° du Code de l'urbanisme (périmètre d'inconstructibilité de 5 ans), les constructions et installations nouvelles :
 - d'une superficie supérieure à 10 m² d'emprise au sol pour les périmètres situés le long de la rue Nationale
 - d'une superficie supérieure à 0 m² d'emprise au sol pour le périmètre délimité sur la zone d'activité du Bompas

Sont autorisées sous conditions particulières, dans le secteur UBc, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les constructions, installations et aménagements liés aux logements sous réserve de correspondre à un projet de logements sociaux.
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateurs d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

Pour les sites suivants, les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris) le sont, sous réserve du respect des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3).

UB3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

39

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

Dans l'ensemble du secteur UBb, la hauteur maximale des constructions, à l'égout ou au sommet de l'acrotère, ne doit pas excéder 7 m.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.

Dans l'ensemble du secteur UBc, la hauteur maximale des constructions doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné, tout en tenant compte :

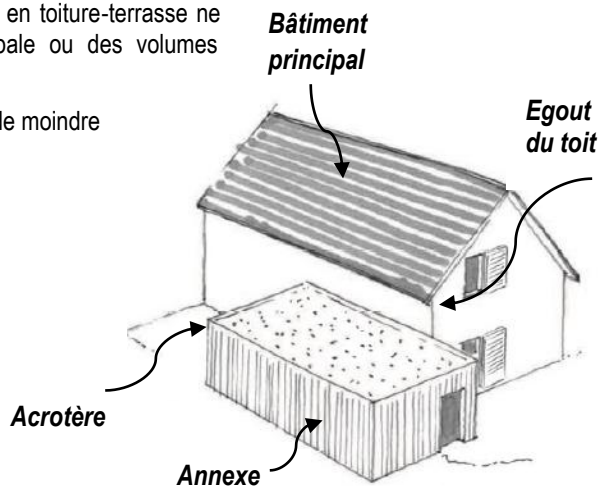
- Des éventuels impératifs techniques
- De la cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- De l'intégration paysagère

Dans le reste de la zone UB, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 1 étage supplémentaire par rapport aux constructions environnantes de même destination.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.



Volumétrie / Règles alternatives :

Dans l'ensemble du secteur UBb, l'extension des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-avant pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

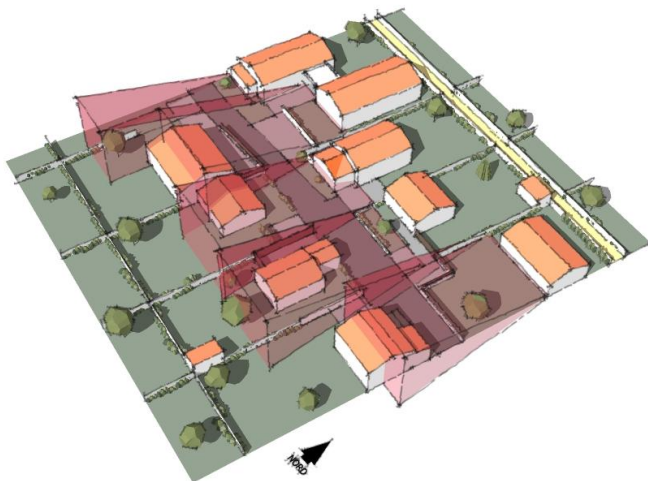
Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives / Règles générales :

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBc :

L'implantation d'une construction nouvelle (construction principale ou annexe) ou l'extension d'une construction existante par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Illustration de la prise en compte des objectifs d'ensoleillement et d'intimité



Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques ou si la présence de zones sous-cavées avérées ne permet pas le respect de la règle ci-après dans des conditions de sécurité satisfaisante, les constructions principales nouvelles doivent être implantées au moins sur une limite du terrain (limite avec une voie, limite avec une emprise publique ou limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle). En cas d'implantation partielle sur une limite du terrain, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

Par rapport aux autres limites, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite du terrain est de 2 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBc :

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

UB5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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.

Il convient de favoriser les volumes simples, éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

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

3. Façades

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBc :

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages urbains.

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.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable, légèrement ocré). Cependant, une façade ou une portion de façade peut être réalisée de teinte plus foncée ou de teinte différente (gris, brique ...). Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte en contraste avec celle de l'enduit (plus claire ou plus foncée).

Les bardages métalliques sont interdits pour les constructions principales à usage d'habitation et les annexes / abris de jardin d'une emprise au sol supérieure à 12 m². Lorsqu'ils sont autorisés, les bardages pourront être soit de teinte foncée, soit de teinte claire pour s'accorder avec le ton des constructions voisines (cf. nuancier de Maine-et-Loire). Ils devront nécessairement être d'aspect mat.

Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

En dehors des matériaux classiques que sont la pierre, l'enduit ou les bardages bois, l'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre ... n'est possible que sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex : architecture bioclimatique). Dans le cas d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, l'emploi de bardage métallique ne pourra excéder 30% de la surface de façade d'une construction principale à usage d'habitation. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une annexe d'une construction principale d'habitation réalisée postérieurement à la date d'approbation du PLU.

L'emploi du bardage métallique est interdit pour les extensions des constructions principales à usage d'habitation.

3. Toitures

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre ou de la teinte de la tuile canal traditionnelle, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise (naturelle ou artificielle), toiture en tuile canal (traditionnelle ou en tuile mécanique d'aspect et de format similaire respectant la teinte de la tuile canal traditionnelle) ;
- 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..

L'emploi d'un autre type de tuile n'est autorisé que pour des constructions couvertes à l'origine par ce matériau.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

4. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBc :

Châssis de toiture :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

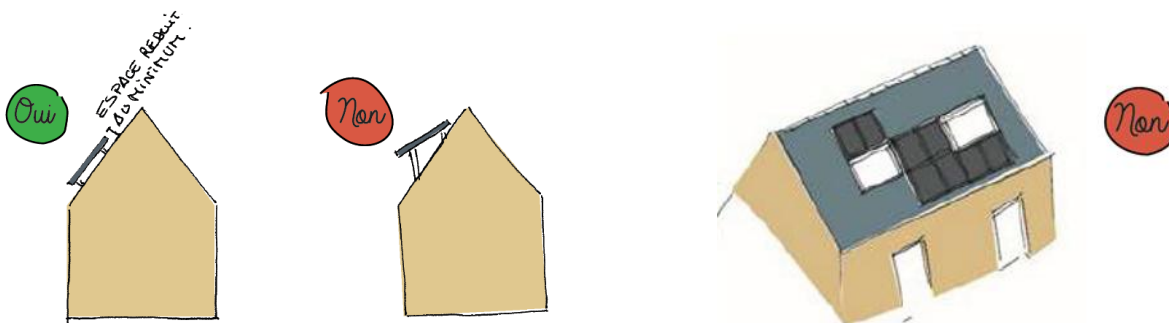
Ces panneaux seront regroupés sur un ou plusieurs pans de toiture. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. L'implantation des panneaux devra également se faire en harmonie avec les autres éléments de la toiture (fenêtre de toit, lucarne, etc...). L'implantation verticale est à éviter.

Il est recommandé de prêter attention -à la réverbération des panneaux photovoltaïques.

Les panneaux devront être implantés parallèlement à la pente existante du toit. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de toitures plates, sous réserve que l'installation ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau haut de l'acrotère.

L'épaisseur du système de fixation des panneaux solaires sur la charpente de la toiture (crochet/étrier de fixation, rail et cadre métallique) doit être réduite au minimum. »

Illustration de la règle d'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques dans le cadre de toitures à pans (à gauche) et d'une mauvaise implantation des panneaux (à droite).



UB6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère ...

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles en ferronnerie, 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 ~~dans le cas d'une clôture sur limite séparative~~ et dans la limite d'une hauteur maximale de 30cm.

Les murs doivent être :

- * soit maçonnés en pierre locale (schiste) ou présentant un parement avec un aspect pierre locale (schiste). Les dispositifs de type cages ou grilles métalliques remplies de pierre ou autres matériaux sont interdits.
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier de Maine-et-Loire ; dans ce cas le mur devra impérativement être enduit des 2 côtés.

Comme le principe en est indiqué à l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / page 15), des aménagements peuvent être réalisés au niveau des murs pour les rendre perméables à la petite faune ou améliorer la biodiversité.

La teinte du grillage sera noire ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement (dans ce dernier cas la hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres).

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 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.

Cependant, dans le cas d'une clôture édifiée en limite avec une zone A ou une zone N (ou tout secteur ou sous-secteur de zone A ou N), ou en contact avec un espace protégé au titres des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, celle-ci devra obligatoirement être perméable pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées). Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier un mur en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 m, afin notamment de générer un espace d'intimité, ou de prolonger un mur ancien en pierres à condition de reprendre la même hauteur et les mêmes matériaux.

Afin de répondre à l'objectif de perméabilité, la nature de la clôture devra s'inspirer des exemples de clôtures perméables à la petite faune présentées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p14).

2. Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBc :

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle faisant l'objet d'un projet de construction doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal). Le choix des essences des végétaux à planter s'appuiera sur la liste des espèces végétales locales préconisées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p16).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière

Dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBc :

- Pour les unités foncières bâties d'une surface inférieure ou égale à 300 m², un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière doivent être conservés en pleine terre.
- Pour les unités foncières bâties d'une surface comprise entre 301 et 700 m², un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doivent être conservés en pleine terre.
- Pour les unités foncières bâties d'une surface supérieure ou égale à 701 m², un minimum de 50 % de la surface de l'unité foncière doivent être conservés en pleine terre.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UC comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UC1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UC (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation agricole.
- Exploitation forestière.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salle d'art et de spectacles.
- Industrie.
- Entrepôt.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Sont également interdites, hors secteur UCm :

- Les habitations.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.

Sont également interdites dans le secteur UCm uniquement :

- Commerces de gros.

UC2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UC (secteur UCm et UCa compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve de correspondre à une activité de loisirs (ex. : salles de sport privées ...).
- Les constructions, installations et aménagements de la sous-destination « autres équipements recevant du public », sous réserve d'offrir un service aux personnes travaillant dans la zone (ex. : crèche, maison d'assistante maternelle).
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateurs d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

Sont également autorisées sous conditions particulières, hors secteur UCm, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, sous réserve de respecter les seuils minimums suivants : 300 m² de surface de vente et 400 m² de surface de plancher.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de restauration, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place, ou à une activité de loisirs.

45

Sont également autorisées sous conditions particulières, dans le secteur UCm uniquement, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement ou d'hébergement, sous réserve d'être intégrées à un bâtiment comprenant en rez-de-chaussée des activités prises dans les catégories suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau.

Sont également autorisées dans le secteur UCa uniquement, les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité autorisées dans l'ensemble de la zone UC hors secteur UCm ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sans restriction liée au type d'activité, que cela soit liée à une activité existante sur place ou non.

UC3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

Dans le secteur UCm, la hauteur maximale des constructions doit respecter celle des constructions environnantes.

Dans le reste de la zone UC, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 1 niveau supplémentaire par rapport à l'existant, dans un souci d'harmonie.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

UC5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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.

2. Façades

Dans l'ensemble de la zone :

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (schiste), soit en bardages.

Les menuiseries seront de ton sobre : blanc, gris, noir. La couleur ne devra pas être apportée par cet élément de construction.

En outre dans le secteur UC 3 Routes : Quels que soient les matériaux utilisés, dans un souci de cohérence avec le bâti existant, il conviendra d'opter pour des teintes claires dans une gamme de gris, beige, blanc cassé (blanc pur interdit) pouvant être complétées ponctuellement par une teinte plus soutenue (ex. : couleur brique, gris soutenu ...). Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

En outre dans le reste de la zone :

Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Pour les volumes importants, il est exigé l'utilisation des couleurs les plus foncées du nuancier de Maine-et-Loire.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier de Maine-et-Loire, sous réserve d'un parti architectural justifié.

3. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Pour une construction existante couverte en tuile, dans le cas d'une extension celle-ci peut se faire avec le même matériau et donc ne pas être de teinte ardoise.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

UC6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Si une clôture est édifée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teints, 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 ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

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 ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative, ou lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques. Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte respectant le nuancier de Maine-et-Loire. Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel (ex. : pin cryptogilé ...) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité ou de composition architecturale.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction. Le choix des essences s'appuiera sur la liste des espèces végétales locales préconisées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p16).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UE comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UE1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UE (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation agricole.
- Exploitation forestière.
- Artisanat et commerce de détail
- Commerce de gros.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Industrie.
- Entrepôt.
- Bureau.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UE2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UE (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve :
 - soit d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone,
 - soit de correspondre à l'extension d'un logement existant ou à la construction d'annexe à ce logement,
 - soit de s'inscrire dans le cadre d'un projet en lien avec un établissement d'hébergement (ex. : maison de retraite, EHPAD, structure d'accueil pour personnes handicapées ...), afin de pouvoir mutualiser certains équipements et services proposés par ledit établissement.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de de restauration, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques

et assimilés (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

UE3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

UE5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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.

2. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (schiste), soit en bardages.

Les menuiseries seront de ton sobre : blanc, gris, noir ; la couleur ne devra pas être apportée par cet élément de construction.

Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Pour les volumes importants, il est exigé l'utilisation des couleurs les plus foncées du nuancier de Maine-et-Loire.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier de Maine-et-Loire, sous réserve d'un parti architectural justifié.

3. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat ou de teinte tuile, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Pour une construction existante couverte en tuile, dans le cas d'une extension celle-ci peut se faire avec le même matériau et donc ne pas être de teinte ardoise.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

UE6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Si une clôture est édifée, 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 ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

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 ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative, ou lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques. Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte respectant le nuancier de Maine-et-Loire. Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel (ex. : pin cryptogilé ...) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité ou de composition architecturale.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction. Le choix des essences s'appuiera sur la liste des espèces végétales locales préconisées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p16).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UM comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UM1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone UM (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation agricole.
- Exploitation forestière.
- Commerce de gros.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- Industrie.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

51

UM2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UM (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

UM3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UM4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

La hauteur maximale des constructions doit respecter celle des constructions environnantes.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

UM5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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.

2. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (schiste), soit en bardages.

Les menuiseries seront de ton sobre : blanc, gris, noir ; la couleur ne devra pas être apportée par cet élément de construction.

Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Pour les volumes importants, il est exigé l'utilisation des couleurs les plus foncées du nuancier de Maine-et-Loire.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier de Maine-et-Loire, sous réserve d'un parti architectural justifié.

3. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Pour une construction existante couverte en tuile, dans le cas d'une extension celle-ci peut se faire avec le même matériau et donc ne pas être de teinte ardoise.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

UM6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Si une clôture est édifée, 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 ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

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 ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative, ou lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques. Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte respectant le nuancier de Maine-et-Loire. Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel (ex. : pin cryptogilé ...) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité ou de composition architecturale.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction. Le choix des essences s'appuiera sur la liste des espèces végétales locales préconisées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p16).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UY comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UY1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans les secteurs Uys1 et Uys2, toutes les constructions, installations et aménagements à l'exception de celles expressément mentionnées à l'article UY2.

Sont interdites dans le reste de la zone UY (secteurs UY 3Routes compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation forestière.
- Hébergement.
- Artisanat et commerce de détail.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salle d'art et de spectacles.
- Equipements sportifs.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

UY2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont autorisées sous conditions particulières, dans le secteur Uys1, que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les espaces de stationnement liés à une activité implantée dans le secteur.

Ne sont autorisées sous conditions particulières, dans le secteur Uys2, que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les espaces de stationnement liés à une activité implantée dans le secteur.
- Les dépôts liés à une activité implantée dans le secteur.

Sont autorisées sous conditions particulières, dans le reste de la zone UY (hors secteurs Uys1 et Uys2), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone, ou de correspondre à l'extension d'un logement existant (sans création de nouveau logement) ou à la construction d'annexe à ce logement.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de correspondre au confortement d'une exploitation agricole déjà implantée dans la zone.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de restauration, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements de type show-room ne sont autorisés que pour une activité artisanale ou industrielle existante déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de correspondre à une activité de services aux entreprises (ex : location de véhicules et de matériel professionnel ...).
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements de la sous-destination « autres équipements recevant du public », sous réserve d'offrir un service aux personnes travaillant dans la zone (ex. : crèche, maison d'assistante maternelle)
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve pour les parcs photovoltaïques au sol d'être implantés sur un sol ayant définitivement perdu son intérêt agronomique.
- Les dépôts liés à une activité implantée dans la zone.
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

UY3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

55

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UY4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

Dans le secteur UY3Routes, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée. Cependant, les établissements admis ne doivent pas s'imposer au regard à travers leur volumétrie. Leur implantation doit autoriser des percées visuelles vers l'intérieur du Parc d'Activités. Seules les toitures terrasses y sont admises.

Dans le reste de la zone UY (secteurs et sous-secteurs compris), la hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser de plus de 20% la hauteur maximale du bâtiment le plus haut déjà implanté dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

UY5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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.

2. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (schiste), soit en bardages.

Les menuiseries seront de ton sobre : blanc, gris, noir. La couleur ne devra pas être apportée par cet élément de construction.

Quels que soient les matériaux utilisés, dans un souci de cohérence avec le bâti existant et/ou de limitation de l'impact visuel dans le grand paysage, il conviendra d'opter pour des teintes foncées dans une gamme de gris / bleu. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle. L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Partiellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier de Maine-et-Loire, par exemple en lien avec l'identité visuelle de l'entreprise, sous réserve d'un parti architectural justifié.

3. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Pour une construction existante couverte en tuile, dans le cas d'une extension celle-ci peut se faire avec le même matériau et donc ne pas être de teinte ardoise.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

Dans le secteur UY3Routes, seules les toitures terrasses sont admises.

UY6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. 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 ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

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 ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative, ou lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques. Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte respectant le nuancier de Maine-et-Loire. Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel (ex. : pin cryptogilé ...) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité ou de composition architecturale.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction. Le choix des essences s'appuiera sur la liste des espèces végétales locales préconisées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p16).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre. **Dans le cas spécifique du**

secteur UYs1, la trame de plantation à réaliser inscrite au Règlement – Document graphique en limite de la zone UB a pour finalité la création d'un espace tampon entre un futur espace de stationnement et les habitations riveraines implantées dans la zone UB. Cet espace tampon doit permettre de limiter les nuisances pour les habitations riveraines ; il pourra par exemple prendre la forme d'un melon planté.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUb comprennent cumulativement :

- *Les dispositions écrites précisées ci-après ;*
- *Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.*

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1AUb1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone 1AUb (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation agricole.
- Exploitation forestière.
- Commerce de gros.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- Industrie.
- Entrepôt.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Sont également interdites dans la zone 1AUb à l'exception du secteur 1AUbc, toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

1AUb2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone 1AUb (secteurs et sous-secteurs compris) :

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

Sont en outre admis dans l'ensemble de la zone 1Aub (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités, qui ne sont pas listées à l'article 1Aub1 et sous réserve du respect des conditions suivantes :

- **de rester compatible, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes ou prévues**, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leur capacité,
- **de respecter les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),**

1AUB3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUB4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

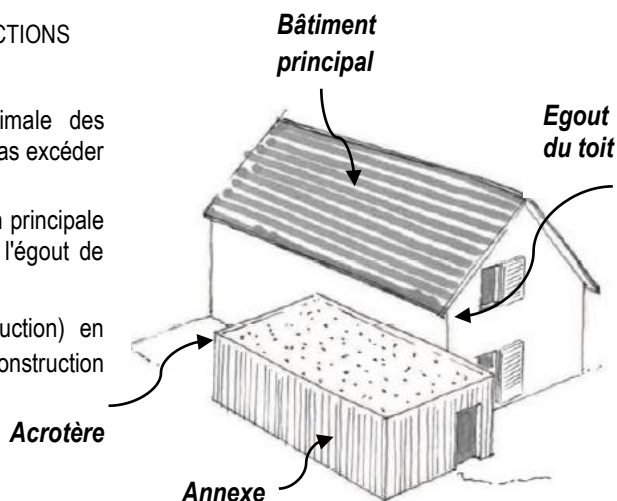
Volumétrie / Règles générales :

Dans l'ensemble de la zone 1Aub, la hauteur maximale des constructions, à l'égout ou au sommet de l'acrotère, ne doit pas excéder 7 m.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.



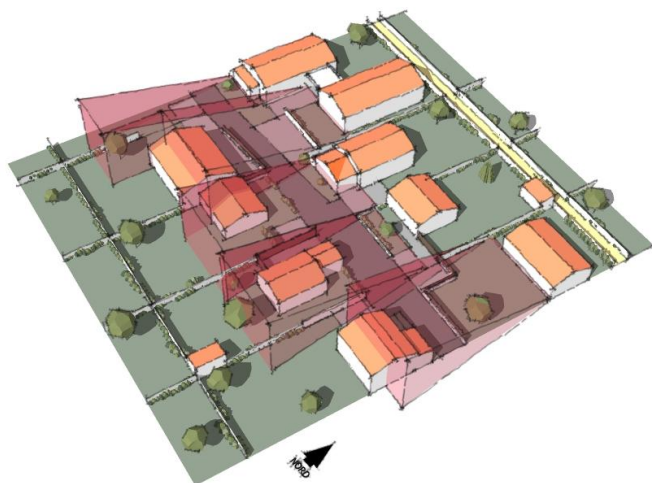
59

Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives / Règles générales :

L'implantation d'une construction nouvelle (construction principale ou annexe) ou l'extension d'une construction existante par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin) ; cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Illustration de la prise en compte des objectifs d'ensoleillement et d'intimité



Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques ou si la présence de zones sous-cavées avérées ne permet pas le respect de la règle ci-après dans des conditions de sécurité satisfaisante, les constructions principales nouvelles doivent être implantées au moins sur une limite du terrain (limite avec une voie, limite avec une emprise publique ou limite séparative, qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle). En cas d'implantation partielle sur une limite du terrain, elle doit s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.

Par rapport aux autres limites, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite du terrain est de 2 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété / Règles générales :

L'implantation de constructions à usage d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre :

- de garantir un ensoleillement satisfaisant pour lesdites habitations (habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme), afin de favoriser la production de logements économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- d'assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin), cela valant tant pour une habitation existante sur la parcelle ou sur une parcelle riveraine, que pour l'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

1AUB5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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.

Il convient de favoriser les volumes simples, éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

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

3. Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages urbains.

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.

Les enduits seront de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (grisé, sable, légèrement ocré). Cependant, une façade ou une portion de façade peut être réalisée de teinte plus foncée ou de teinte différente (gris, brique ...). Les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte en contraste avec celle de l'enduit (plus claire ou plus foncée).

Les bardages métalliques sont interdits pour les constructions principales à usage d'habitation et les annexes / abris de jardin d'une emprise au sol supérieure à 12 m². Lorsqu'ils sont autorisés, les bardages pourront être soit de teinte foncée, soit de teinte claire pour s'accorder avec le ton des constructions voisines (cf. nuancier de Maine-et-Loire). Ils devront nécessairement être d'aspect mat.

Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

En dehors des matériaux classiques que sont la pierre, l'enduit ou les bardages bois, l'emploi d'autres matériaux tels que le verre, le métal, le béton, la terre ... n'est possible que sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques (ex : architecture bioclimatique).

4. Toitures

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 20 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre ou de la teinte de la tuile canal traditionnelle, sauf dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture en ardoise (naturelle ou artificielle), toiture en tuile canal (traditionnelle ou en tuile mécanique d'aspect et de format similaire respectant la teinte de la tuile canal traditionnelle) ;
- 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..

L'emploi d'un autre type de tuile n'est autorisé que pour des constructions couvertes à l'origine par ce matériau.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures translucides sont autorisées.

5. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Châssis de toiture :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Ces panneaux seront regroupés sur un ou plusieurs pans de toiture. Leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

L'implantation des panneaux devra également se faire en harmonie avec les autres éléments de la toiture (fenêtre de toit, lucarne, etc...). L'implantation verticale est à éviter.

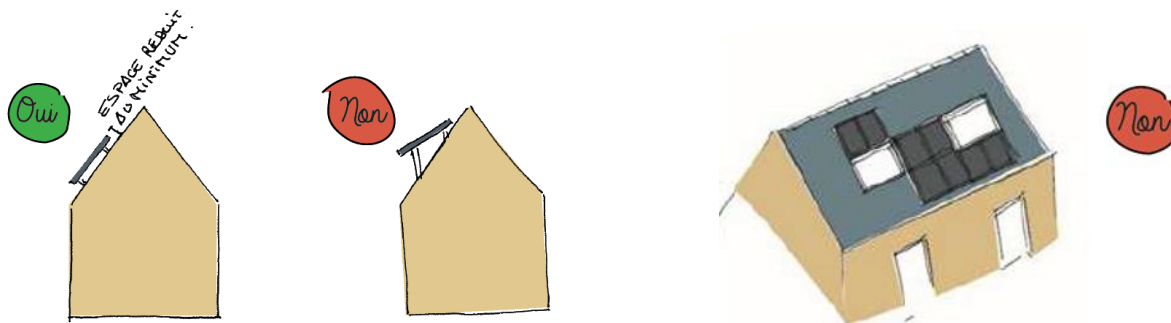
Il est recommandé de prêter attention -à la réverbération des panneaux photovoltaïques.

Les panneaux devront être implantés parallèlement à la pente existante du toit. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de toitures plates, sous réserve que l'installation ne dépasse pas de plus de 50 cm le niveau haut de l'acrotère.

L'épaisseur du système de fixation des panneaux solaires sur la charpente de la toiture (crochet/étrier de fixation, rail et cadre métallique) doit être réduite au minimum. »

Illustration de la règle d'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques dans le cadre de toitures à pans (à gauche) et d'une mauvaise implantation des panneaux (à droite).

61



1AUB6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère ...

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par des murs, soit par des grilles en ferronnerie, 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 et dans la limite d'une hauteur maximale de 30cm.

Les murs doivent être :

- * soit maçonnés en pierre locale (schiste) ou présentant un parement avec un aspect pierre locale (schiste). Les dispositifs de type cages ou grilles métalliques remplies de pierre ou autres matériaux sont interdits.
- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier de Maine-et-Loire ; dans ce cas le mur devra impérativement être enduit des 2 côtés.

Comme le principe en est indiqué à l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / page 15), des aménagements peuvent être réalisés au niveau des murs pour les rendre perméables à la petite faune ou améliorer la biodiversité.

La teinte du grillage sera noire ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1.50 mètre lorsqu'elle est édifiée en limite d'une voie ou d'une emprise publique ; une hauteur supérieure est autorisée lorsqu'il s'agit de prolonger ou reconstruire un mur existant dont la hauteur dépasse 1.50 m ou dans le cas d'une clôture édifiée en prolongement d'une construction implantée à l'alignement (dans ce dernier cas la hauteur maximale de la clôture est limitée à 2 mètres).

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 2 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.

Cependant, dans le cas d'une clôture édifiée en limite avec une zone A ou une zone N (ou tout secteur ou sous-secteur de zone A ou N), ou en contact avec un espace protégé au titres des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, celle-ci devra obligatoirement être perméable pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées). Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier un mur en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 m, afin notamment de générer un espace d'intimité, ou de prolonger un mur ancien en pierres à condition de reprendre la même hauteur et les mêmes matériaux.

Afin de répondre à l'objectif de perméabilité, la nature de la clôture devra s'inspirer des exemples de clôtures perméables à la petite faune présentées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p14).

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle faisant l'objet d'un projet de construction doivent être traités et aménagés (minéral ou végétal). Le choix des essences des végétaux à planter s'appuiera sur la liste des espèces végétales locales préconisées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p16).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

3. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière

Pour les unités foncières bâties d'une surface inférieure ou égale à 300 m², un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière doivent être conservés en pleine terre.

Pour les unités foncières bâties d'une surface comprise entre 301 et 700 m², un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doivent être conservés en pleine terre.

Pour les unités foncières bâties d'une surface supérieure ou égale à 701 m², un minimum de 50 % de la surface de l'unité foncière doivent être conservés en pleine terre.

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUc comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1AUc1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone 1AUc (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Habitation.
- Exploitation agricole.
- Exploitation forestière.
- Cinéma.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salle d'art et de spectacles.
- Industrie.
- Entrepôts.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

1AUc2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone 1AUc (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales et de commerce de détail, sous réserve de respecter les seuils minimums suivants : 300 m² de surface de vente et 400 m² de surface de plancher.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de correspondre à une activité de loisirs (ex. : salles de sport privées ...).
- Les constructions, installations et aménagements de la sous-destination « autres équipements recevant du public », sous réserve d'offrir un service aux personnes travaillant dans la zone (ex. : crèche, maison d'assistante maternelle).
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateurs d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

Pour le site suivant, les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone 1AUC (secteurs et sous-secteurs compris) le sont, sous réserve du respect des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3).

1AUC3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUC4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée. Cependant, les établissements admis ne doivent pas s'imposer au regard à travers leur volumétrie. Leur implantation doit autoriser des percées visuelles vers l'intérieur du Parc d'Activités. Seules les toitures terrasses y sont admises.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

1AUC5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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.

2. Façades

Dans l'ensemble de la zone :

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (schiste), soit en bardages.

Les menuiseries seront de ton sobre : blanc, gris, noir. La couleur ne devra pas être apportée par cet élément de construction.

En outre dans le secteur 1AUC 3 Routes pour les bâtiments en façade sur l'A87 : Quels que soient les matériaux utilisés, dans un souci de cohérence avec le bâti existant et de limitation de l'impact visuel dans le grand paysage, il conviendra d'opter pour des teintes foncées dans une gamme de gris / bleu. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle. L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Partiellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier de Maine-et-Loire, par exemple en lien avec l'identité visuelle de l'entreprise, sous réserve d'un parti architectural justifié.

En outre dans le secteur 1AUC 3 Routes pour les autres bâtiments : Quels que soient les matériaux utilisés, dans un souci de transition entre la zone commerciale existante et le front bâti en façade sur l'A87, il conviendra d'opter pour des teintes claires dans une gamme de gris, beige, blanc cassé (blanc pur interdit) pouvant être complétées ponctuellement par une teinte plus soutenue (ex. : couleur brique, gris soutenu ...) par exemple en lien avec l'identité visuelle de l'entreprise, sous réserve d'un parti architectural justifié. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

3. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

1AUC6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. 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 ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

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 ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative, ou lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques. Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte respectant le nuancier de Maine-et-Loire. Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel (ex. : pin cryptogilé ...) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité ou de composition architecturale.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction. Le choix des essences s'appuiera sur la liste des espèces végétales locales préconisées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p16).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1Aum comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1AUM1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans la zone 1Aum (secteurs et sous-secteurs compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Habitation
- Exploitation agricole.
- Exploitation forestière.
- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration.
- Commerce de gros.
- Cinéma.
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

1AUM2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone 1Aum (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex : gare, local de stockage de matériel, transformateur électrique ...).
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...).
- Les dépôts liés à une activité implantée dans la zone.
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateurs d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

Pour le site suivant, les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone 1Aum (secteurs et sous-secteurs compris) le sont, sous réserve du respect des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3).

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUM4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant, qui peuvent s'effectuer parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles alternatives :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

67

1AUM5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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.

2. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (schiste), soit en bardages.

Les menuiseries seront de ton sobre : blanc, gris, noir. La couleur ne devra pas être apportée par cet élément de construction.

Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Pour les volumes importants, il est exigé l'utilisation des couleurs les plus foncées du nuancier de Maine-et-Loire.

L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Ponctuellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier de Maine-et-Loire, sous réserve d'un parti architectural justifié.

3. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

1AUM6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Si une clôture est édifée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teints, 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 ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

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 ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative, ou lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques. Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte respectant le nuancier de Maine-et-Loire. Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel (ex. : pin cryptogilé ...) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité ou de composition architecturale.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction. Le choix des essences s'appuiera sur la liste des espèces végétales locales préconisées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p16).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUy comprennent cumulativement :

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1AUy1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITE INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone 1AUy (secteur 1AUy 3Routes compris) toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités mentionnées ci-après :

- Exploitation agricole.
- Exploitation forestière.
- Hébergement.
- Artisanat et commerce de détail.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Salle d'art et de spectacles.
- Equipements sportifs.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation.
- Carrières et extractions de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

1AUy2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITE SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone 1AUy(secteur 1AUy 3Routes compris), les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité mentionnés ci-après :

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de logement, sous réserve d'être strictement nécessaire à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone, ou de correspondre à l'extension d'un logement existant (sans création de nouveau logement) ou à la construction d'annexe à ce logement.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de restauration, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements de type show-room ne sont autorisés que pour une activité artisanale ou industrielle existante déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de correspondre à une activité de services aux entreprises (ex : location de véhicules et de matériel professionnel ...).

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, sous réserve de correspondre à une extension d'une activité existante de ce type déjà implantée sur place.
- Les constructions, installations et aménagements de la sous-destination « autres équipements recevant du public », sous réserve d'offrir un service aux personnes travaillant dans la zone (ex. : crèche, maison d'assistante maternelle)
- Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve pour les parcs photovoltaïques au sol d'être implantés sur un sol ayant définitivement perdu son intérêt agronomique.
- Les dépôts liés à une activité implantée dans la zone.
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateurs d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).

Pour les sites suivants, les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone 1AUy (secteurs et sous-secteurs compris) le sont, sous réserve du respect des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

1AUy3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUy4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

Dans le secteur 1AUy3Routes, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée. Cependant, les établissements admis ne doivent pas s'imposer au regard à travers leur volumétrie. Leur implantation doit autoriser des percées visuelles vers l'intérieur du Parc d'Activités. Seules les toitures terrasses y sont admises.

Dans le reste de la zone 1AUy (secteurs et sous-secteurs compris), la hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser de plus de 20% la hauteur maximale du bâtiment le plus haut déjà implanté dans la zone d'activités existante à proximité.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

1AUy5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Généralités

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.

2. Façades

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (schiste), soit en bardages.

Les menuiseries seront de ton sobre : blanc, gris, noir. La couleur ne devra pas être apportée par cet élément de construction.

Quels que soient les matériaux utilisés, dans un souci de cohérence avec le bâti existant et/ou de limitation de l'impact visuel dans le grand paysage, il conviendra d'opter pour des teintes foncées dans une gamme de gris / bleu. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle. L'utilisation d'un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes. Partiellement, il pourra être autorisé de recourir à une couleur ne figurant pas dans le nuancier de Maine-et-Loire, par exemple en lien avec l'identité visuelle de l'entreprise, sous réserve d'un parti architectural justifié.

3. Toitures

La toiture doit être de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf dans le cas d'une toiture végétalisée, d'une toiture-terrasse, de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques.

1AU6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. 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 ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois.

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 ; à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées.

Les clôtures opaques (maçonnerie, bois) sont autorisées lorsqu'elles s'inscrivent en prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement ou en limite séparative, ou lorsqu'elles permettent d'occulter un espace de stockage ou des éléments techniques. Toute clôture en maçonnerie devra être enduite, avec une teinte respectant le nuancier de Maine-et-Loire. Toute clôture en bois devra conserver la teinte du bois naturel (ex. : pin cryptogilé ...) ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris-brun).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité ou de composition architecturale.

2. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige privilégiant les essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction. Le choix des essences s'appuiera sur la liste des espèces végétales locales préconisées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p16).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

Les aires de stockage et les dépôts à l'air libre ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être dissimulés derrière un rideau de végétation formant écran ou derrière une clôture opaque (cf. règle ci-avant relative aux clôtures).

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 2AU comprennent cumulativement :

- *Les dispositions écrites précisées ci-après ;*
- *Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.*

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AU1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article 2AU-2.

2AU2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone 2AU et les secteurs créés que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination et types d'activités mentionnés ci-après.

1. A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone ou du secteur, sont admis dans l'ensemble de la zone 2AU (secteurs compris) :

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou rendus nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone 1AU contiguë (ex. : local technique, voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

2. Sont admis, dans le secteur 2AUm, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements rendus nécessaires pour la réalisation d'une mise aux normes d'une activité déjà implantée dans le secteur à la date d'approbation du PLU.

2AU3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2AU5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet.

2AU6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- *Les dispositions écrites précisées ci-après ;*
- *Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.*

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

A1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article A-2, **et notamment le changement de destination d'un plan d'eau d'une vocation initialement agricole vers une vocation de loisirs.**

A2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone A et les secteurs et sous-secteurs créés que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination et types d'activités mentionnés ci-après.

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone A (secteurs et sous-secteurs compris) :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

1. sont admis, dans l'ensemble de la zone A (secteurs et sous-secteurs compris) :

- Pour les habitations existantes de se limiter :
 - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une augmentation d'emprise au sol maximale de 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU et d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
 - à la construction d'une piscine, sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 100 m² et d'être implantée à moins de 30 mètres de l'habitation existante ;
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du présent document, à une augmentation d'emprise au sol de 30 m² au maximum ;
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², à une augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 80 m² d'augmentation d'emprise au sol ;
 - à une extension d'une habitation existante par changement d'affectation d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors que cette extension par changement d'affectation ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
 - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- Les changements de destination contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme) ou à la création d'une salle de réception en fonction de l'identification au Règlement – Document graphique, sous réserve :
 - que la construction soit identifiée au Règlement – Document graphique,
 - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site, ni la valeur écologique des éléments bâtis ou naturels.

- que ce changement de destination ne conduise pas à une extension ou une surélévation dudit bâtiment.

- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole* ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- La restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine (chapelle, loge de vigne, croix, lavoir ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.
- Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels y compris des zones humides et des continuités écologiques.

** L'expression « liés à l'activité agricole » recouvre les affouillements et exhaussements de sol réalisés pour une occupation et utilisation du sol non explicitement autorisée dans la zone mais justifiée par le respect d'une obligation réglementaire (ex. : loi sur l'eau), avec cependant une valorisation pour l'activité agricole (usage mixte) dont la pérennité est avérée. Dans cette acception sont également autorisés par exemple : un ouvrage de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisé en zone A avec un usage agricole pour l'irrigation, un ouvrage de stockage d'eaux d'origine industrielle après traitement avec un usage agricole pour l'irrigation ...*

2. Sont admis, dans la zone A hors secteurs et sous-secteurs, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, en construction nouvelle.
- Les constructions suivantes liées à la diversification des activités agricoles, entendue comme un prolongement de l'acte de production et qui constitue l'accessoire de l'activité agricole :
 - les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes ... (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes ...) en réemploi du bâti existant avec ou sans changement de destination des bâtiments ; une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée pour les bâtiments concernés par de tels projets ;
 - les campings à la ferme ;
 - les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos ...) et les piscines, liés à ces activités sont autorisés en construction neuve ;
 - l'activité de vente directe de produits agricoles soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation, que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante et qu'il soit soumis à l'avis de la CDPENAF.
- Le logement de l'exploitant agricole sous réserve :
 - qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
 - pour les exploitations non sociétaires de se limiter à un seul logement par exploitant, et pour les exploitations sociétaires de se limiter : en présence d'élevage à deux logements par site d'activités justifiant une présence permanente, et en l'absence d'élevage à un seul logement par site d'activités ;
 - qu'il soit implanté à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres par rapport au bâtiment le plus proche constitutif du site d'activités.

Le choix d'implantation au sein de ce rayon de 100 mètres doit tenir compte des besoins de l'exploitation, des contraintes techniques (ex. : ligne à haute tension, zone humide ...) ou foncières, mais aussi d'un objectif d'intégration paysagère (ex. : implantation en appui sur un boisement ou sur une haie existante, implantation dans un repli de terrain, implantation du même côté de la voie que les bâtiments d'exploitation, implantation à proximité immédiate d'une habitation existante ...).

Une distance supérieure à 100 mètres, sans excéder 300 mètres sera exceptionnellement autorisée sous réserve de s'inscrire en continuité immédiate d'un hameau ou d'un écart bâti existant.
- Les constructions et les équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables, sous réserve :
 - de ne pas compromettre la pérennité des exploitations agricoles, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas générer de nuisances visuelles (éblouissement), sonores et olfactives incompatibles avec la proximité des habitations voisines.

- **dans le cas d'installations de dispositifs de productions d'énergie solaire destinées à l'autoconsommation pour l'exploitation agricole** : Les installations de production d'énergie solaire seront prioritairement implantées sur les bâtiments agricoles et les sites déjà artificialisés, ou, sous réserve d'impossibilité technique dûment justifiée, pourront s'implanter sur une parcelle de taille réduite, à maximum 100 mètres du site d'exploitation. Les constructions agricoles nouvelles équipées de panneaux photovoltaïques devront être dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifie.
 - **dans le cas d'un projet de production d'énergie solaire générant des revenus agricoles accessoires à l'exploitation agricole (agrivoltaïque)** : ces derniers doivent être réversibles et contribuer au maintien ou au développement d'une production agricole principale, significative, viable et durable. Elles se doivent d'être compatibles avec les activités agricoles et justifier d'au moins un service rendu parmi les quatre suivants : l'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques, l'adaptation au changement climatique, la protection contre les aléas, l'amélioration du bien-être animal. Les constructions agricoles nouvelles équipées de panneaux photovoltaïques devront être dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifie.
 - **Dans le cas des parcs photovoltaïques et installations photovoltaïques en autoconsommation non liées aux activités agricoles** : ils ne pourront être autorisés que sur des espaces qui ont définitivement perdu une valorisation agricole possible (les friches considérées comme artificialisées, les anciens sites de stockage de déchets, les carreaux d'anciennes mines, les sites pollués, les parkings, et uniquement pour l'autoconsommation dans les jardins attenants aux habitations), sur les ombrières de parkings et les toitures, en s'assurant d'une bonne intégration paysagère.
- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 20 m² et que le sol ne soit pas imperméabilisé.
- 3. Sont admis, dans le secteur Ad, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Le stockage des déchets inertes, sous réserve que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour son intégration dans le milieu environnant et pour en limiter les nuisances et dangers éventuels. La remise en état au terme de l'exploitation pour une restitution du site à l'agriculture est imposée.
 - Les aménagements, installations et constructions nécessaires au stockage des déchets inertes sous réserve que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour leur intégration dans le milieu environnant et pour en limiter les nuisances et dangers éventuels.
- 4. Sont admis, dans le secteur Ae, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, pouvant pour certains être source de nuisances (ex. : site de traitement des eaux usées, déchetterie, dépôt de matériaux, ...).
 - L'aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales externalisé par rapport à l'opération qui le rend nécessaire.
- 5. Sont admis, dans le secteur Ai, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les installations à usage agricole aisément démontables (ex. : serres, tunnels ...).
- 6. Sont admis, dans le secteur At, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les parcs résidentiels de loisirs et les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, tonneaux habités, roulottes, dômes, yourtes, tiny houses ...) sous réserve que les matériaux employés facilitent leur insertion dans un environnement naturel (bois, toiles ...) et que l'augmentation d'emprise au sol induite à compter de l'approbation du présent PLU soit limitée à 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes dans le secteur.
 - L'extension des constructions existantes à des fins d'activité d'hébergement touristique, de meublés de tourisme, de salle de réception du public, dans la limite de 30% d'emprise au sol par rapport au bâtiment existant.
 - La construction d'une piscine, ainsi que tout aménagement ou installation, nécessaire au fonctionnement de l'activité autorisée dans le secteur (ex. : aire de stationnement non imperméabilisée ...), sous réserve d'être compatible avec le caractère agricole de la zone.
- 7. Sont admis, dans le secteur Av, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité viticole pour l'adaptation au changement climatique (éoliennes anti-gel, dispositifs d'aspersion ...), pour la culture de vignes en terrasses (affouillements et exhaussements de sol), pour le stockage des marcs (plateforme), pour la gestion des effluents viticoles.

8. Sont admis, dans le secteur Ay, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les évolutions suivantes pour les constructions existantes à usage d'activités :
 - les changements de destination d'un bâtiment existant pour l'activité existante dans ledit secteur Ay ;
 - les changements de destination d'un bâtiment existant vers une destination incluse dans la catégorie « exploitations agricoles et forestières » ;
 - l'augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ; pour le sous-secteur Ay1, l'augmentation maximale de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU est portée à 8000 m² ;
 - les surélévations ;
 - l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité.
- **Pour le secteur Ay2 uniquement**, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole dans la limite de 3000 m² d'emprise au sol (pour les nouvelles constructions) et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

9. Sont admis, dans le secteur Az, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

A3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

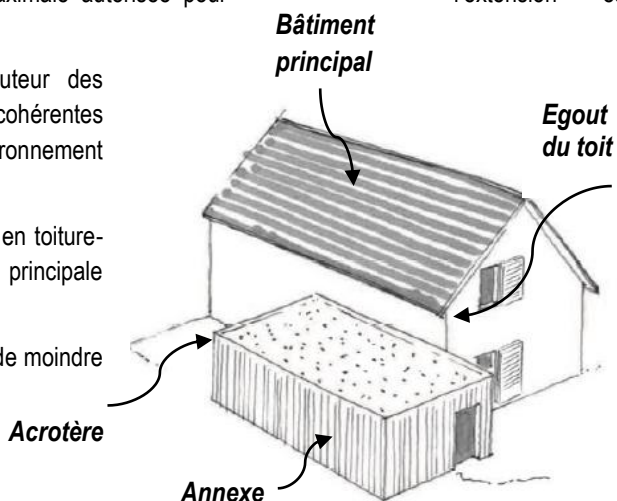
Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que pour les constructions et les équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables autorisés dans la zone, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à rez-de-chaussée + 1 étage + combles. Dans le cas d'une habitation existante d'une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour l'extension est celle du bâtiment existant.

La hauteur des autres constructions nouvelles et la hauteur des extensions des autres constructions existantes doivent être cohérentes avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.

L'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus.

Dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement des RD160, 756 et 961, et de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives :

Une implantation différente est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant ; cette implantation s'effectuera parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

A5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dans l'ensemble de la zone

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.

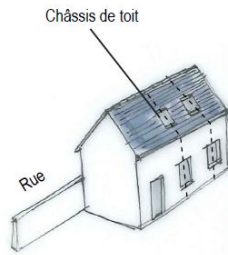
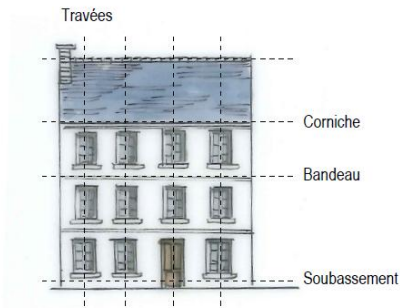
Il convient de favoriser les volumes simples, éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes, présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère révélateur de l'identité architecturale du chemillois, doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants).

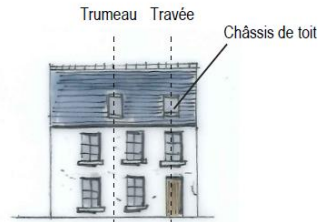
Ordonnancement des façades



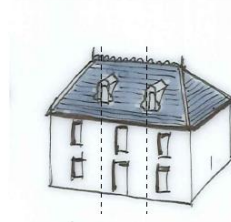
Exemple de châssis de toit positionnés sur la façade arrière de la construction principale, axés sur les baies de la façade



Principe de composition de façade qui respecte le rythme des travées



Positionnement des châssis de toit sur l'axe de la travée ou du trumeau



Lucarnes positionnées sur les axes des trumeaux



Lucarnes positionnées sur les axes des travées

Corniche en tuile

Eléments de modénature



Corniche en brique



Encadrement en brique

2. Dans les secteurs Ac, Ad, Ae, Ay et Az, et les sous-secteurs qui en découlent les dispositions de la zone UY s'appliquent.
3. Dans les secteurs Ai, At, Av et les sous-secteurs qui en découlent, ainsi que dans le reste de la zone A, les dispositions de la zone UB s'appliquent, sauf pour les bâtiments agricoles et les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables autorisés dans la zone, qui sont gérés par les prescriptions ci-dessous.

Dispositions spécifiques applicables aux bâtiments agricoles et aux constructions et équipements de production d'énergies renouvelables autorisés :

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).

Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (schiste), soit en béton, soit en bardages (bois, bac acier ...), soit en plaques translucides.

Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Pour les volumes importants, il est exigé l'utilisation des couleurs les plus foncées du nuancier de Maine-et-Loire.

Les toitures doivent être d'aspect mat et reprendre la teinte des matériaux utilisés traditionnellement en couverture (teinte ardoise ou teinte tuile nuancée) ou prise dans une gamme de gris. Les toitures végétalisées sont également autorisées.

A6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère ...

Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées).

Afin de répondre à l'objectif de perméabilité, la nature de la clôture devra s'inspirer des exemples de clôtures perméables à la petite faune présentées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p14).

Les clôtures constituées d'un grillage seront de teinte noire ou vert foncé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois. Leur hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier un mur dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 m, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il sera alors soit en pierre locale (schiste), soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier de Maine-et-Loire (dans ce cas le mur devra impérativement être enduit des 2 côtés) ;
- en prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

Comme le principe en est indiqué à l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / page 15), des aménagements peuvent être réalisés au niveau des murs pour les rendre perméables à la petite faune ou améliorer la biodiversité.

79

2. Espaces libres et plantations

Tout nouveau projet de construction (construction nouvelle ou extension) doit s'accompagner d'une réflexion sur son intégration dans l'environnement et le paysage par le végétal. L'insertion du nouveau projet de construction dans le site peut être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, bosquet, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.) ou nécessiter la réalisation d'un programme de plantations adapté (bosquets, arbres de haute tige ...).

Le choix des essences des végétaux à planter s'appuiera sur la liste des espèces végétales locales préconisées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p16).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- *Les dispositions écrites précisées ci-après ;*
- *Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.*

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

N1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article N-2, **et notamment le changement de destination d'un plan d'eau d'une vocation initialement agricole vers une vocation de loisirs.**

N2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone N et les secteurs et sous-secteurs créés que les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destination et types d'activités mentionnés ci-après.

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone N (secteurs et sous-secteurs compris) :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère naturel de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

1. ne sont admis, dans l'ensemble de la zone N (secteurs et sous-secteurs compris) :

- Pour les habitations existantes de se limiter :
 - à la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 40 m² et d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
 - à la construction d'une piscine, sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 100 m² et d'être implantée à moins de 30 mètres de l'habitation existante ;
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du présent document, à une augmentation d'emprise au sol de 30 m² au maximum ;
 - pour une habitation existante d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m², à une augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 80 m² d'augmentation d'emprise au sol ;
 - à une extension d'une habitation existante par changement d'affectation d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors que cette extension par changement d'affectation ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
 - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation ;
- Les changements de destination contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme) ou à la création d'une salle de réception en fonction de l'identification au Règlement – Document graphique, sous réserve :
 - que la construction soit identifiée au Règlement – Document graphique,
 - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site, ni la valeur écologique des éléments bâtis ou naturels.

- que ce changement de destination ne conduise pas à une extension ou une surélévation dudit bâtiment.
 - Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...).
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.
 - La restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine (chapelle, loge de vigne, croix, lavoir ...), sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elles s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local.
 - Les aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des milieux naturels y compris des zones humides et des continuités écologiques.
- 2. Sont admis, dans la zone N hors secteurs et sous-secteurs, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être ouverts sur un côté, démontables (pas d'éléments inamovibles), réalisés en bois, de ne pas excéder une emprise au sol de 20 m² et que le sol ne soit pas imperméabilisé.
- 3. Sont admis, dans le secteur Ne, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés, pouvant pour certains être source de nuisances (ex. : site de traitement des eaux usées, déchetterie, dépôt de matériaux, ...).
 - L'aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales externalisé par rapport à l'opération qui le rend nécessaire.
- 4. Sont admis, dans le secteur Nf, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.
- 5. Sont admis, dans le secteur Nj, les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², et à condition que leur couverture soit de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat, et leurs façades en bois de teinte foncée.
- 6. Sont admis, dans le secteur NI (sous-secteurs NI1 et NIc compris), les éléments listés au 1., ainsi que :**
- Les équipements sportifs et les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur (ex. : préau, bloc sanitaire, ponton ...) et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du présent PLU.
 - Les parcs de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, sous réserve de ne pas être imperméabilisés.
 - Les ouvrages de gestion des eaux pluviales rendus nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone proche, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager permettant leur intégration dans un environnement naturel.
 - Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², et à condition que leur couverture soit de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat, et leurs façades en bois de teinte foncée.
- 7. sont en outre admis, dans le sous-secteur NI1 :**
- Les constructions à vocation d'équipement de loisirs (salle des fêtes), dans la limite d'un plafond total maximal d'emprise au sol nouvelle de 500 m² à la date d'approbation du présent PLU.
- 8. sont en outre admis, dans le sous-secteur NIc :**
- Les terrains de camping et de caravanning.
 - Les parcs résidentiels de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes à l'intérieur de terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
 - Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, tonneaux habités, roulottes, dômes, yourtes, tiny houses ...) dans la limite d'un potentiel supplémentaire de 200 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du présent PLU.
 - L'extension des constructions à usage de commerces, bureaux et services, sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le sous-secteur et que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 20% de l'emprise au sol des constructions existantes dans le sous-secteur.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans le sous-secteur et sous réserve d'être limitées à une habitation d'une emprise au sol maximale de 100 m² par sous-secteur Nlc.
- Les changements de destination de bâtiments existants pour création de logements destinés à une activité touristique (chambres d'hôtes, gîtes, meublés de tourisme).

9. Sont admis, dans le secteur Np, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les changements de destination à vocation de logement, d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, d'activités agricoles, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans les domaines de la culture, du tourisme, des loisirs, de l'enseignement, de la formation, sous réserve de contribuer à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Pour les constructions existantes de se limiter :
 - à une extension maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans le cadre d'une construction neuve, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire,
 - à une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation.
- Pour les constructions nouvelles de se limiter à des constructions de faible emprise au sol (maximum 30 m²) dont l'usage ne peut être assuré dans les bâtiments existants (ex. : bloc sanitaire, billetterie, kiosque, garage ...), ainsi qu'à la réalisation de piscine d'une emprise au sol maximale de 100 m², et sous réserve que leur implantation respecte un recul maximal de 30 m par rapport aux constructions existantes et ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.
- Pour les aménagements nouveaux de se limiter à la réalisation d'aires de stationnement paysager sous réserve que leur implantation ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site et qu'ils ne soient pas imperméabilisés.

En outre, au sein de l'ensemble des secteurs Np, compte tenu de l'intérêt patrimonial reconnu au titre de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, toute démolition est interdite, à l'exception des constructions et installations agricoles ne présentant pas un intérêt patrimonial (ex. : hangar en tôle, silo ...).

10. Sont admis, dans le secteur Nph, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement d'une centrale solaire au sol.

11. Sont admis, dans le secteur Nt, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, tonneaux habités, roulottes, dômes, yourtes, tiny houses ...) sous réserve que les matériaux employés facilitent leur insertion dans un environnement naturel (bois, toiles ...) et que l'augmentation d'emprise au sol induite à compter de l'approbation du présent PLU soit limitée à 30% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions existantes dans le secteur.
- L'extension des constructions existantes à des fins d'activité d'hébergement touristique, de meublés de tourisme, de salle de réception du public, dans la limite de 30% d'emprise au sol par rapport au bâtiment existant.
- La construction d'une piscine, ainsi que tout aménagement ou installation, nécessaire au fonctionnement de l'activité autorisée dans le secteur (ex. : aire de stationnement ...), sous réserve d'être compatible avec le caractère naturel de la zone.

12. Sont admis, dans le secteur Ny, les éléments listés au 1., ainsi que :

- Les évolutions suivantes pour les constructions existantes à usage d'activités :
 - les changements de destination d'un bâtiment existant pour l'activité existante dans ledit secteur Ny ;
 - les changements de destination d'un bâtiment existant vers une destination incluse dans la catégorie « exploitations agricoles et forestières » ;
 - l'augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas l'activité agricole ;
 - les surélévations ;
 - l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Volumétrie / Règles générales :

Dans le secteur Nj, la hauteur maximale des constructions est fixée à 2.50 mètres à l'égout.

Dans le secteur Nf, pour les constructions à usage forestier, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

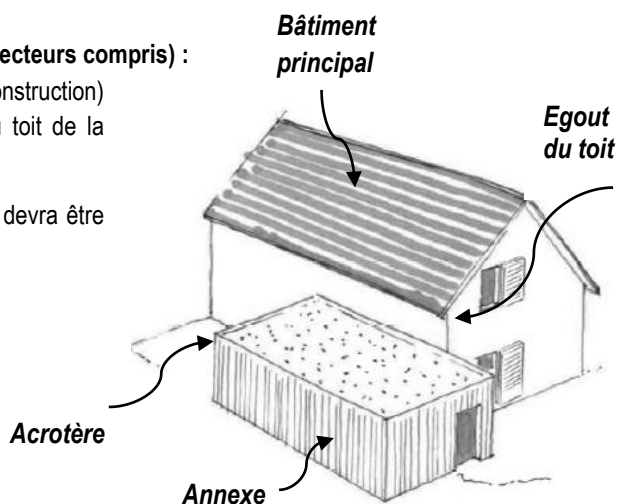
Dans les secteurs Ne et Nph, la hauteur des constructions et installations autorisées ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages ruraux.

Dans le reste de la zone N, ainsi que dans les autres secteurs et sous-secteurs :

- l'extension des bâtiments existants sera autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial ;
- la hauteur des constructions nouvelles doit être cohérente avec la volumétrie des constructions présentes dans l'environnement immédiat.

En outre, dans l'ensemble de la zone N (secteurs et sous-secteurs compris) :

- l'acrotère d'une construction (ou d'une partie de construction) en toiture-terrasse ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale ou des volumes contigus ;
- dans le cas d'une annexe accolée, le volume édifié devra être de moindre importance que le bâtiment principal.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles générales :

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres de l'alignement des RD160, 756 et 961, et de 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.

Sauf disposition contraire figurant au Règlement – Documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / Règles alternatives :

Une implantation différente est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes, implantées dans les marges de recul définies ci-avant ; cette implantation s'effectuera parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

N5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dans l'ensemble de la zone

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.

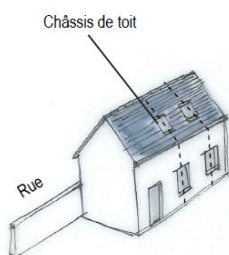
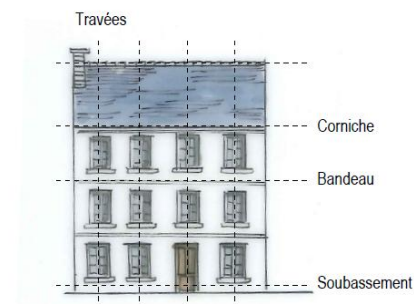
Il convient de favoriser les volumes simples, éviter les ruptures d'échelle et la multiplicité des matériaux.

Si le programme est conséquent, on recherchera autant que possible à fractionner le volume, soit en plusieurs corps de bâtiments, soit en créant des décrochements significatifs de toiture selon les types d'occupation et de fonction.

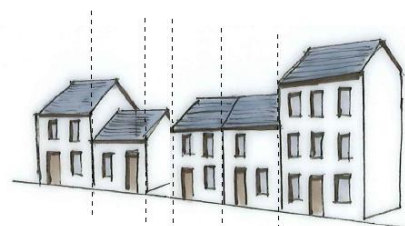
La conservation des constructions traditionnelles anciennes, présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère révélateur de l'identité architecturale du chemillois, doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements ...), ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants).

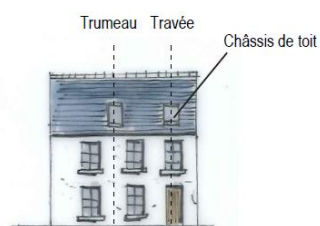
Ordonnancement des façades



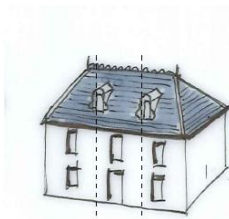
Exemple de châssis de toit positionnés sur la façade arrière de la construction principale, axés sur les baies de la façade



Principe de composition de façade qui respecte le rythme des travées



Positionnement des châssis de toit sur l'axe de la travée ou du trumeau



Lucarnes positionnées sur les axes des trumeaux



Lucarnes positionnées sur les axes des travées

84

Corniche en tuile

Eléments de modénature



**Encadrement
en brique**

Corniche en brique



2. Dans les secteurs Ne, NI, Ny et les sous-secteurs qui en découlent les dispositions de la zone UY s'appliquent.
3. Dans le secteur Nf les dispositions suivantes s'appliquent pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière
L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...).
Les façades doivent être traitées soit en matériaux enduits, soit en pierres locales (schiste), soit en béton, soit en bardages (bois, bac acier ...).
Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres afin de faciliter l'intégration du bâti dans son environnement, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire. Cependant les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Pour les volumes importants, il est exigé l'utilisation des couleurs les plus foncées du nuancier de Maine-et-Loire.

Les toitures doivent être d'aspect mat et reprendre la teinte des matériaux utilisés traditionnellement en couverture (teinte ardoise ou teinte tuile nuancée) ou prise dans une gamme de gris. Les toitures végétalisées sont également autorisées.

4. **Dans les secteurs Np, Nt et les sous-secteurs qui en découlent, ainsi que dans le reste de la zone N**, les dispositions de la zone UB s'appliquent,

N6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées. De même que la recherche de durabilité des clôtures conduit à interdire les matériaux de faible tenue dans le temps : bâches plastiques, panneaux bois de type claustra légère ...

Les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre et doublée d'une haie constituée d'essences mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille qui sont cependant autorisées).

Afin de répondre à l'objectif de perméabilité, la nature de la clôture devra s'inspirer des exemples de clôtures perméables à la petite faune présentées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p14).

Les clôtures constituées d'un grillage seront de teinte noire ou vert foncé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois. Leur hauteur n'excèdera pas 1.80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Il sera cependant accepté la possibilité d'édifier un mur dans les cas suivants :

- en prolongement du bâti sur une longueur maximale de 10 m, afin notamment de générer un espace d'intimité ; il sera alors soit en pierre locale (schiste), soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels conformément au nuancier de Maine-et-Loire (dans ce cas le mur devra impérativement être enduit des 2 côtés) ;
- en prolongement d'un mur ancien existant ; il reprendra dans ce cas la même hauteur et les mêmes matériaux que le mur existant.

Comme le principe en est indiqué à l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / page 15), des aménagements peuvent être réalisés au niveau des murs pour les rendre perméables à la petite faune ou améliorer la biodiversité.

2. Espaces libres et plantations

Tout nouveau projet de construction (construction nouvelle ou extension) doit s'accompagner d'une réflexion sur son intégration dans l'environnement et le paysage par le végétal. L'insertion du nouveau projet de construction dans le site peut être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, bosquet, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.) ou nécessiter la réalisation d'un programme de plantations adapté (bosquets, arbres de haute tige ...).

Le choix des essences des végétaux à planter s'appuiera sur la liste des espèces végétales locales préconisées dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (pièce n°3 / p16).

Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (ex. : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies ...). Les arbres de haute tige, afin d'assurer leur développement et leur pérennité, doivent être mis en œuvre dans une fosse de plantation a minima de 3 m³ réalisée en mélange terre-pierre.

ANNEXE 1 : IDENTIFICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Dans le cadre de la Modification de droit commun n°2 : quelques changements de destination ont été ajoutés à la liste initiale. Les voici :

- **A Melay** : Lieu-dit la Saunerie



- **A Saint-Georges-des-Gardes** : Lieu-dit Saint-René



- **A La Tourlandry** : Lieu-dit Les Granges



CHANZEAUX - Fontenelle



CHANZEAUX

CHANZEAUX - Freroux



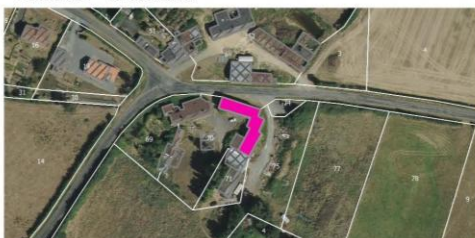
CHANZEAUX - La Basse Chevaillière



CHANZEAUX - La Jouetterie



CHANZEAUX - La Marionnerie



CHANZEAUX - La Tremblais



CHANZEAUX - Chapitre



Le Mesnil



Le Pont du Jour



Ville Blanche



Saint Ambroise



L'Aunay



Le Petit Moulin



CHEMILLE

CHEMILLE - La Bellangerie



CHEMILLE - La Gôblerie



CHEMILLE - La Maubrotière



CHEMILLE - La Noue Rousse



CHEMILLE - La Bardollerie



CHEMILLE - La Ploterie



CHEMILLÉ - Plaisance



CHEMILLÉ – Les Coteaux



CHEMILLE - La Roche Jeanotte



CHEMILLE - La Tuilerie des Galachères



CHEMILLE - Les Formes



CHEMILLE - Les Galachères



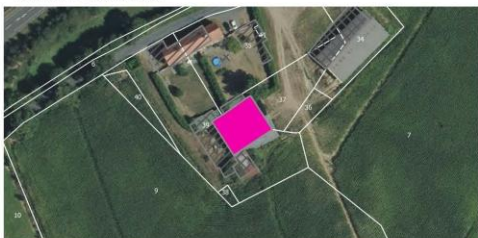
CHEMILLE - Le Malfoué



CHEMILLE - L'Erauderie



CHEMILLE - Tortelochere



COSSE D'ANJOU - Les Fosses



COSSE D'ANJOU

COSSE D'ANJOU - Les Goufferies Chiron



91

LA CHAPELLE R. - La Burgaudière



LA CHAPELLE—R.

LA CHAPELLE R. - La Gagnerie



LA CHAPELLE R. - La Petite Burgaudière



LA CHAPELLE R. - Saulay



LA JUMELLIERE - Bel-Air



LA JUMELLIERE

LA JUMELLIERE - La Boulinière



LA JUMELLIERE - La Chaloterie



LA JUMELLIERE - La Follière



LA JUMELLIERE - La Grande Carrée



LA JUMELLIERE - La Malnière (1)



LA JUMELLIERE - La Malnière (2)



LA JUMELLIERE - La Miroir



LA JUMELLIERE - Le Broll



LA JUMELLIERE - Le Cormier



LA JUMELLIERE - Les Petits Ebaupinais



LA JUMELLIERE - Le Val Bouchet



LA JUMELLIERE -La Gagnerie



LA JUMELLIERE—La Croix du Vau



LA TOURLANDRY - La Trottière



LA TOURLANDRY

LA TOURLANDRY - Le Coudray (1)



LA TOURLANDRY - Les Landes



MELAY - Le Bois Girault



MELAY

MELAY - La Sécherie



MELAY - Cersier



MELAY - Chizé



MELAY - La Pinardière



MELAY - Le Bois Oger



MELAY - Le Grand Village



NEUVY EN M. - La Barre



NEUVY-EN-MAUGES

NEUVY EN M. - La Châtaigneraie



NEUVY EN M. - La Landellerie



NEUVY EN M. - La Saulaie



NEUVY EN M. - Le Petit Noyer



NEUVY EN M. - Les Aunays



NEUVY EN M. - Bel-Air



SALLE DE V. - La Touche



LA SALLE-DE-VIHIERS

SALLE DE V. - La Malinière



SALLE DE V. - La Porte



SALLE DE V. - Le Grand Tour



SALLE DE V. - Le Moulin



SALLE DE V. - Le Petit Gué



SALLE DE V. - Le Plessis



SALLE DE V. - La Fouquette



ST GEORGES DES G. - La Limousnière



ST GEORGES-DES-G.

ST GEORGES DES G. - La Lizardière



ST GEORGES DES G. - La Pierre



ST GEORGES DES G. - La Haute Sauvrière



ST GEORGES DES G. - Le Branchereau



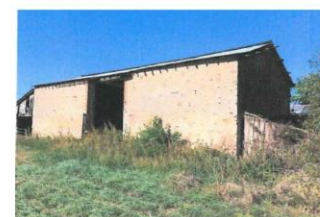
ST GEORGES DES G. - Le Noyer



ST GEORGES DES G. - La Courtaisière



ST GEORGES DES G. La Basse Rondelle



Saint-Georges-des-Gardes- La Bruandière



STE CHRISTINE - La Basse Briffière



STE CHRISTINE

STE CHRISTINE - La Benivière



STE CHRISTINE - Clopeau



STE CHRISTINE - Le Pas Chevreau



VALANJOU - La Bate



VALANJOU - La Bouchardière



VALANJOU

VALANJOU - La Boule



VALANJOU - La Brosse des Bois



VALANJOU - La Landaiserie



VALANJOU - La Maison Neuve de Joue



VALANJOU - La Marzelle



VALANJOU - La Valoirie



VALANJOU - Le Cormier



VALANJOU - Le Domaine



VALANJOU - Les Berthelières



VALANJOU - Moulin des Verzeaux



VALANJOU - La Calloterie

