

Département de Maine et Loire
COMMUNE NOUVELLE LES HAUTS D'ANJOU



Révision du Plan Local d'Urbanisme de
Cherré

5

REGLEMENT



Révision générale du P.L.U. prescrite le 5 septembre 2014
P.L.U. arrêté le 8 juillet 2016
P.L.U. mis à l'enquête publique le 15 novembre 2016
P.L.U. approuvé le 23 mai 2017 par la commune déléguée de Cherré et le 15
juin 2017 par la commune nouvelle Les Hauts d'Anjou

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
en date du 15 juin 2017



SOMMAIRE

NOTES LIMINAIRES	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE II - LES ZONES URBAINES	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	27
TITRE III - LES ZONES A URBANISER	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	36
TITRE IV - LA ZONE AGRICOLE	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	46
TITRE V - LA ZONE NATURELLE	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	60

NOTES LIMINAIRES

LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1^{er}** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

La section 3 définit les densités.

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

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

LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

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

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

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

ALIGNEMENT IMPOSE

Dès lors qu'un alignement imposé est porté au document graphique, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

LOTISSEMENTS ANCIENS

D'après l'article L-442.11 du code de l'urbanisme : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. »

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

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

VOIES

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

BÂTIMENTS ANNEXES

Sont considérés comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers...

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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

Article 2

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

1. Code de l'urbanisme

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

- **Article R 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R 111-4** qui prévoit que 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.
- **Article R 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R 111-21** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les servitudes d'utilité publique

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

Cf. annexe 6.2 Servitudes d'Utilité Publiques.

3. Autres législations

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

- **Les sites archéologiques** régis par le Code du patrimoine.

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

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

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

- **Le droit de préemption urbain** (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

- **Les espaces protégés au titre de l'article L. 123-1 5 III 2° du code de l'urbanisme** figurant sur les documents graphiques sont soumis à une déclaration préalable (art. R.421-23 du code de l'urbanisme).

- **Le permis de démolir pour les éléments bâtis protégés au titre de l'article L. 123-1 5 III 2° du code de l'urbanisme** conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

4. Lotissements

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

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

5. Loi sur l'eau

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Article 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines

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

Zone U	Secteur urbanisé du bourg à vocation mixte d'habitat, d'équipements, d'artisanat... Ua : secteur urbanisé du bourg non desservi par l'assainissement collectif. Uc : secteur urbanisé correspondant au centre traditionnel de l'agglomération
Zone UL	Secteur urbanisé à vocation d'équipements et de loisirs.

2. Les zones à urbaniser

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

Zone 1AU	Espaces naturels destinés à accueillir les extensions de l'urbanisation à court terme. 1AU1 et 1AU2 : secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat.
-----------------	--

3. Les zones agricole et naturelle

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

Zone A	Zone réservée à l'activité agricole et son développement, couvrant les terres agricoles mais également le bâti isolé des tiers à l'activité agricole au sein des espaces ruraux. Ay : secteur d'activités artisanales
Zone N	Zone naturelle du bourg

Article 4**ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II - LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone U** correspond aux secteurs urbanisés et équipés du bourg. Elle se caractérise par la pluralité de ses fonctions (habitat, commerces, services, équipements, artisanat) et par la diversité de son architecture et de son organisation.

La zone U comprend deux sous-secteurs :

- le **secteur Ua** correspondant aux secteurs de l'agglomération actuellement non desservis par le réseau d'assainissement collectif,
- le **secteur Uc** correspondant au centre traditionnel de l'agglomération, caractérisé par une densité importante de constructions.

Éléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :

- *Pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *Les terrains cultivés à protéger en vertu de l'article L. 123-1-5 III 5° du code de l'urbanisme et identifiés par une trame particulière sur les plans de zonage sont inconstructibles quelque que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

■ Objectif recherché

Garantir la densification et la constructibilité des espaces déjà urbanisés tout en préservant et valorisant l'architecture traditionnelle et la structure ancienne du bourg, tant dans la palette chromatique et texturale que dans l'organisation et l'implantation du bâti.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

ARTICLE U 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Sont notamment interdits :

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les activités industrielles et artisanales de toute nature,
- Les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles, etc.

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

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone,
- Les installations et travaux divers y compris ceux soumis à la réglementation sur les installations classées :
 - correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - ne présentant pas de risque pour le voisinage,
 - sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.

- Les clôtures à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conforme aux règles de l'article 11.

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

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

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

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

Le permis de construire ou d'aménager peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

3.2 Voirie

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

Une emprise minimale de 5 mètres est nécessaire pour la desserte d'au moins 3 habitations.

Pour une ou deux habitations, cette largeur peut être réduite sous réserve de la longueur de la voie et des possibilités d'aménagement de refuges le cas échéant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...). Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 4 constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires artisanales dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un prétraitement approprié.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ua exclusivement :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être présentée et justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le dispositif d'assainissement individuel doit permettre le cas échéant le raccordement ultérieur au réseau public.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Leur raccordement au réseau public des eaux usées est interdit.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Toutefois s'il le souhaite, le constructeur pourra éventuellement réaliser à sa charge les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (récupération des eaux pluviales).

En référence à l'arrêté du 21 août 2008, à l'intérieur des constructions, les usages permis à partir des eaux pluviales récupérées à l'aval des toitures inaccessibles doivent se limiter aux seuls lavages des sols et évacuation des excréta.

Une séparation physique complète entre l'alimentation par le réseau public et les canalisations internes reliées à la citerne contenant les eaux pluviales devra impérativement être mise en œuvre. Il en sera de même en cas d'utilisation alternée des deux alimentations possibles (adduction publique/autre ressource) quelle que soit l'origine de la seconde alimentation (puits ou forage privé tout particulièrement).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter le débit.

4.4 Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, doivent être installées en souterrain ou intégrées au bâti.

ARTICLE U 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Ua :

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

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

6.1- Règles d'implantation

Dispositions particulières applicables dans la zone U et le secteur Ua exclusivement:

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie.

Les bâtiments annexes sont autorisés à s'implanter :

- soit en respectant les règles d'implantation définies ci-dessus,
- soit sur les arrières des constructions principales.

Dispositions particulières applicables dans la zone Uc exclusivement:

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon :

- dans le cas d'immeubles contigus, en respectant l'alignement physique formé par les constructions mitoyennes,
- dans le cas d'immeubles non contigus, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique soit en respectant un retrait maximal de 5 mètres par rapport à cet alignement. Dans ce dernier cas, il peut être imposé un dispositif de clôture préservant la continuité visuelle des façades.

Les bâtiments annexes sont autorisés à s'implanter :

- soit en respectant les règles d'implantation définies ci-dessus,
- soit sur les arrières des constructions principales.

Pour le secteur identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les constructions principales doivent être édifiées, pour leur façade, à l'alignement de l'emprise publique.

6.2- Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Règles d'implantation

Dispositions particulières applicables dans la zone U et le secteur Ua exclusivement:

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières applicables dans la zone Uc exclusivement:

1- Dispositions en bordure de voies

- *Parcelles ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres*

Les constructions ayant leur façade sur rue doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions ayant leur pignon sur rue doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

- *Parcelles ayant une largeur sur rue supérieure à 12 mètres*

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale pour leur façade ou pignon sur rue.

Pour le secteur identifié par une trame particulière sur les plans de zonage, les constructions principales doivent être édifiées, pour leur façade sur rue, en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

2- Dispositions en recul des voies

Au-delà d'une profondeur égale au maximum à 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions ne peuvent être édifiées en limite séparative que :

- lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 mètres (à l'égout du toit),
- lorsqu'en limite séparative existe des bâtiments et/ou des murs en bon état, d'une hauteur supérieure à 4 mètres, sous réserve de ne pas excéder ses dimensions.

Les constructions non édifiées en limites séparatives doivent respecter une marge de recul minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

7.2- Implantations différentes

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, si des contraintes techniques l'exigent ou pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local et à la condition que le projet ne nuise pas à l'environnement.

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

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

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**10.1 Généralités**

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental (édifice culturel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale.

10.2 Hauteur absolue

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

10.3 Hauteur relative

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

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

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES**11.1 Aspect extérieur des constructions***A) Aspect général*

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

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être

assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R. 431-5 et suivants du code de l'urbanisme.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B) Volumétrie

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

C) Façades : orientation, matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ainsi que les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante ne doivent pas contrarier son ordonnancement et doivent prendre en compte le rythme des volumétries avoisinantes.

Les matériaux utilisés devront être en harmonie de matières et de couleurs par rapport aux constructions voisines.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et des constructions voisines,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Pour les constructions d'habitation, la teinte des enduits devra faire référence au nuancier du Maine-et-Loire.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

D) Toitures et couvertures

La couverture en ardoise est dominante dans la zone. Pour autant les toitures-terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect). D'autres matériaux de couverture (zinc...) pourront être autorisés s'ils sont adaptés à l'architecture du projet.

La tuile n'est autorisée que sur les constructions existantes sur lesquelles elle est déjà employée majoritairement ou sur les extensions de constructions

lorsque ce matériau préexiste sur la construction principale.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

E) Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnancement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

F) Restauration, réhabilitation et changement de destination à vocation d'habitation

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural, doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations, extensions qui doivent être en harmonie avec les constructions voisines.

Dans ce cadre, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Les toitures existantes doivent être conservées ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériau...) afin que le bâtiment garde son allure générale.

11.2 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Vérandas

Les vérandas sont interdites, pour les constructions existantes ou les constructions neuves, sur le côté de la construction donnant sur la rue où est localisé l'accès principal de la parcelle.

Les vérandas sont autorisées sur les façades latérales ou arrière.

B) Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés. Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

Dispositions particulières applicables dans le secteur Uc :

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m (côté rue) s'il prolonge le bâti, présentant une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,80 m soit :

- d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé d'une haie, etc.),
- d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.

En limites séparatives, les clôtures seront libres et devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 2 mètres. L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

Dispositions particulières applicables dans le reste de la zone U :

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,50 m (côté rue) présentant une unité d'aspect avec la construction principale et s'harmonisant avec le contexte urbain,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1 m de hauteur (côté rue), ce muret pourra éventuellement être surmonté dans la limite d'une hauteur supplémentaire maximale de 0,50 m soit :
 - d'un dispositif à claire voie (grille, grillage doublé d'une haie, etc.),
 - d'un platelage bois, ajouré ou non, simple et sans ornementation.
- soit d'un grillage vert doublé d'une haie constituée de différentes espèces végétales.

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, cupressus et cupressocyparis etc.) est interdit.

En limites séparatives, les clôtures seront libres et devront respecter une hauteur totale qui ne devra pas dépasser 2 mètres. L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

C) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

D) Antennes et paraboles

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rues. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

E) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places par logement individuel,
- 1,5 place par logement en collectif, plus une place banalisée par tranche complète de 300 m² d'emprise au sol,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**13.1 Espaces libres et plantations**

Le projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Les espaces libres (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) seront plantés à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m². Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables,...).

13.2 Terrains cultivés protégés

Les terrains cultivés à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 5° du code de l'urbanisme sont inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent.

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

ARTICLE U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

SECTION IV**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

ARTICLE U 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique,...) Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunications qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone UL** correspond au secteur naturel du bourg réservé pour l'aménagement et l'implantation d'équipements publics de loisirs, sportifs ou culturels.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

ARTICLE UL 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

ARTICLE UL 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux activités de loisirs, sportives ou culturelles,
- Les affouillements et exhaussements du sol commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

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

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

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

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

Le permis de construire ou d'aménager peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

3.2 Voirie

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

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être présentée et justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Leur raccordement au réseau public des eaux usées est interdit.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Toutefois s'il le souhaite, le constructeur pourra éventuellement réaliser à sa charge les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (récupération des eaux pluviales).

En référence à l'arrêté du 21 août 2008, à l'intérieur des constructions, les usages permis à partir des eaux pluviales récupérées à l'aval des toitures inaccessibles doivent se limiter aux seuls lavages des sols et évacuation des excréta.

Une séparation physique complète entre l'alimentation par le réseau public et les canalisations internes reliées à la citerne contenant les eaux pluviales devra impérativement être mise en œuvre. Il en sera de même en cas d'utilisation alternée des deux alimentations possibles (adduction publique/autre ressource) quelle que soit l'origine de la seconde alimentation (puits ou forage privé tout particulièrement).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter le débit.

4.4 Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, doivent être installées en souterrain ou intégrées au bâti.

ARTICLE UL 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée, sauf en l'absence d'un réseau public d'assainissement, où la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1- Règles d'implantation**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

6.2 - Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1- Règles d'implantation**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2- Implantations différentes

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, si des contraintes techniques l'exigent ou pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local et à la condition que le projet ne nuise pas à l'environnement.

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

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

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Les matériaux, proportions d'ouvertures et de volumes devront correspondre à l'architecture environnante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III - LES ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone 1AU** comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservis par les réseaux.

Elle est destinée (secteurs 1AU1 et 1AU2) à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat, à court terme.

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

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

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

■ Objectif recherché

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation tout en veillant à l'intégration urbaine et fonctionnelle de ces extensions dans la trame urbaine existante.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

ARTICLE 1AU 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Sont notamment interdits :

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les activités industrielles et artisanales de toute nature,
- Les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles, etc.

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

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

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

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

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles s'intègrent dans un projet d'un seul tenant envisagé sur l'ensemble de la zone, respectant les principes adoptés dans les orientations particulières d'aménagement et respectant une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- Les clôtures à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conforme aux règles de l'article 11.

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

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

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

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

Le permis de construire ou d'aménager peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

3.2 Voirie

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

Une emprise minimale de 5 mètres est nécessaire pour la desserte d'au moins 3 habitations.

Pour une ou deux habitations, cette largeur peut être réduite sous réserve de la longueur de la voie et des possibilités d'aménagement de refuges le cas échéant.

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

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 4 constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires artisanales dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Leur raccordement au réseau public des eaux usées est interdit.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Toutefois s'il le souhaite, le constructeur pourra éventuellement réaliser à sa charge les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (récupération des eaux pluviales).

En référence à l'arrêté du 21 août 2008, à l'intérieur des constructions, les usages permis à partir des eaux pluviales récupérées à l'aval des toitures inaccessibles doivent se limiter aux seuls lavages des sols et évacuation des excréta.

Une séparation physique complète entre l'alimentation par le réseau public et les canalisations internes reliées à la citerne contenant les eaux pluviales devra impérativement être mise en œuvre. Il en sera de même en cas d'utilisation alternée des deux alimentations possibles (adduction publique/autre ressource) quelle que soit l'origine de la seconde alimentation (puits ou forage privé tout particulièrement).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter le débit.

4.4 Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, doivent être installées en souterrain ou intégrées au bâti.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Règles d'implantation

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie.

Les bâtiments annexes sont autorisés à s'implanter :

- soit en respectant les règles d'implantation définies ci-dessus,
- soit sur les arrières des constructions principales.

6.2- Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

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

7.1- Règles d'implantation

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2- Implantations différentes

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, si des contraintes techniques l'exigent ou pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local et à la condition que le projet ne nuise pas à l'environnement.

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

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

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental (édifice cultuel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale.

10.2 Hauteur absolue

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

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

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

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R. 431-5 et suivants du code de l'urbanisme.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

B) Volumétrie

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

C) Façades : orientation, matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les façades secondaires d'un bâtiment doivent avoir un aspect soigné qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ainsi que les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante ne doivent pas contrarier son ordonnancement et doivent prendre en compte le rythme des volumétries avoisinantes.

Les matériaux utilisés devront être en harmonie de matières et de couleurs par rapport aux constructions voisines.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la

construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et des constructions voisines,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Pour les constructions d'habitation, la teinte des enduits devra faire référence au nuancier du Maine-et-Loire.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine.

D) Toitures et couvertures

La couverture en ardoise est dominante dans la zone. Pour autant les toitures-terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes maçonnées devra être l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect). D'autres matériaux de couverture (zinc...) pourront être autorisés s'ils sont adaptés à l'architecture du projet.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

E) Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées pour ne pas rompre l'ordonnement d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

11.2 Aménagement des abords des constructions

L'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

A) Vérandas

Les vérandas sont interdites, pour les constructions existantes ou les constructions neuves, sur le côté de la construction donnant sur la rue où est localisé l'accès principal de la parcelle.

Les vérandas sont autorisées sur les façades latérales ou arrière.

B) Clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les murs de clôtures traditionnels existants maçonnés devront être préservés. Dans le cas où des murs de clôtures traditionnels existants constituent l'alignement du bâti en façade sur rue, la démolition partielle est autorisée, si une partie de bâtiment est édifiée à la place ou un accès au terrain est nécessaire.

C) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

D) Antennes et paraboles

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rues. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

E) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places par logement individuel,
- 1,5 place par logement en collectif, plus une place banalisée par tranche complète de 300 m² d'emprise au sol,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Le projet doit développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Les espaces libres (espaces hors construction et hors surfaces réservées à la géothermie ou toute autre installation favorisant la production ou l'économie d'énergie) seront plantés à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m². Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables,...).

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

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

SECTION IV**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique,...) Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunications qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

TITRE IV - LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

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

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation autorisées dans cette zone.

La zone A comprend un sous-secteur :

- Le **secteur Ay** spécifiquement réservé au développement de l'activité artisanale existante (entreprise de vente et réparation de matériel agricole).

Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :

- *Pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *Le patrimoine communal répertorié et identifié sur les documents graphiques est à conserver et à restaurer. La démolition projetée d'un de ces éléments devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir.*
- *L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1-5 III 2° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.*
- *Une partie de la zone A est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*

■ Objectif recherché

Protéger, valoriser et développer l'activité agricole sur l'ensemble de la zone.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**ARTICLE A 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

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

La suppression des zones humides identifiées au plan à titre informatif ne pourra être admise :

- . que si cela est nécessaire pour la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone,
- . que si cette suppression s'inscrit pleinement dans la démarche « éviter, réduire, compenser » :
 - éviter : justifier l'impossibilité (technique, réglementaire, etc.) d'une solution alternative à la réalisation de l'opération sur la zone humide,
 - réduire : démontrer les actions permettant de réduire l'impact de l'opération sur la zone humide,
 - compenser : le cas échéant, mettre en place les mesures nécessaires à la compensation des impacts négatifs du projet sur la zone humide

Dispositions particulières applicables au secteur Ay exclusivement :

Les constructions, occupations ou utilisations du sol qui nuiraient au caractère spécifique ou à la vocation de la zone sont interdites.

Sont notamment interdits :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les équipements sportifs, culturel ou de loisirs,
- Les constructions ou installations dépendant d'exploitations agricoles à l'exception de celles dont le caractère industriel ou commercial est nettement marqué (silo,...)
- L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière,
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning, etc.

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

Sont admis sous conditions particulières au sein de la zone A strictement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou des établissements d'intérêt collectif,
- Les constructions liées ou nécessaires aux exploitations agricoles,
- Les constructions à usage de transformation ou de commercialisation des produits agricoles ou de bureaux directement liées aux exploitations agricoles présentes sur la commune à condition qu'elles soient implantées à une

distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation,

- Les constructions liées aux activités équestres professionnelles (dressage, entraînement, élevage, pension, centre équestre...),
- Les constructions et installations nécessaires aux CUMA,
- La construction d'un logement de fonction à condition :
 - Qu'elle soit destinée au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année, suivi des cultures spécialisées, ...),
 - Dans tous les cas, il sera recherché une proximité de l'habitation avec l'exploitation, tout en favorisant, autant que possible, le regroupement du bâti afin d'éviter un mitage de l'espace et une dispersion de l'urbanisation,
 - Dans le cas général, l'habitation sera implantée à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 100 mètres des bâtiments d'exploitation,
 - A titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure pourra être autorisée sans excéder 300 mètres, si elle répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un îlot d'habitations existantes ou d'un autre logement lié à l'exploitation.
- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments dans le but de les destiner à des activités touristiques ou de loisirs, dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole dans la mesure où :
 - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaires) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur dans le respect de l'architecture traditionnelle,
 - l'activité soit directement liée et constitue l'accessoire d'une activité agricole principale,
- Les constructions d'annexes nécessaires à des activités touristiques ou de loisirs considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural (sanitaires, locaux techniques...) sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning dès lors :
 - qu'ils sont destinés à accueillir au maximum 6 tentes ou caravanes (ou au maximum 20 campeurs),
 - que l'activité de camping s'exerce en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.
- La reconstruction sur la même emprise de constructions normalement interdites dans la zone à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et qu'elles aient été détruites après sinistre,

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou au fonctionnement d'un service public ou d'un établissement d'intérêt collectif,
- L'aménagement, la remise en état et l'extension des habitations existantes dans la mesure où :
 - l'extension est réalisée en neuf ou sous forme d'un changement de destination d'un bâtiment existant en continuité,
 - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de la surface au sol autorisée dans le permis de construire originel ou, à défaut, de la surface au sol à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite d'emprise de 50m²,
 - l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième logement dans le bâtiment
 - l'extension en neuf n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension en neuf devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné sauf lorsqu'une autre habitation occupée par un tiers se trouve entre le bâtiment objet de l'extension et le bâtiment agricole.
- La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,
- Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent sans limitation de surface sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles,
- Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 19m².
- Pour les constructions identifiées sur les documents graphiques, le changement de destination à vocation d'habitat ou touristique dès lors que :
 - les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité.
 - ce changement de destination respecte l'architecture du bâtiment et contribue à sa mise en valeur,
 - ils ne génèrent aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole,
 - ils possèdent une emprise au sol supérieur à 80m².
- La démolition ou la transformation d'un des éléments de patrimoine identifiés sur les plans de zonage sous condition de l'obtention d'un permis de démolir,

Dispositions particulières applicables au secteur Ay exclusivement :

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone,
- Les extensions, constructions et installations nouvelles exclusivement nécessaires au développement de l'activité existante,
- Les clôtures à condition d'être soumises à déclaration préalable et d'être conforme aux règles de l'article 11.

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

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

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

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

Le permis de construire ou d'aménager peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Dispositions complémentaires applicables dans le secteur Ay :

Toute nouvelle création d'accès sur les routes départementales est interdite.

3.2 Voirie

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

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puis privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

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

Les bâtiments accueillant du public ne peuvent être desservis par forage privé.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être présentée et justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Leur raccordement au réseau public des eaux usées est interdit.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Toutefois s'il le souhaite, le constructeur pourra éventuellement réaliser à sa charge les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (récupération des eaux pluviales).

En référence à l'arrêté du 21 août 2008, à l'intérieur des constructions, les usages permis à partir des eaux pluviales récupérées à l'aval des toitures inaccessibles doivent se limiter aux seuls lavages des sols et évacuation des excréta.

Une séparation physique complète entre l'alimentation par le réseau public et les canalisations internes reliées à la citerne contenant les eaux pluviales devra impérativement être mise en œuvre. Il en sera de même en cas d'utilisation alternée des deux alimentations possibles (adduction publique/autre ressource) quelle que soit l'origine de la seconde alimentation (puits ou forage privé tout particulièrement).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter le débit.

4.4 Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, doivent être installées en souterrain ou intégrées au bâti.

ARTICLE A 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

Pour la zone A et le sous-secteur Ay :

6.1- Règles d'implantation

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

- 15 mètres de l'alignement de la RD 768,
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

6.2- Implantations différentes

Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque les bâtiments voisins ne respectent pas ce recul.

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ni aux travaux nécessaires pour la mise aux normes des installations et constructions agricoles, qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre.

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles d'implantation

Tout bâtiment participant directement à l'activité agricole (bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage...) doit être éloigné de 5 mètres au moins des limites séparatives.

Les autres constructions (habitation, local commercial, bureaux...) peuvent être édifiées:

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Dispositions particulières applicables au secteur Ay exclusivement :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

7.2- Implantations différentes

Pour les constructions existantes ne respectant les règles d'implantation définies ci-dessus, la réfection, la transformation et l'extension sont possibles dans le prolongement de la construction existante et dès lors qu'il n'y a aucune aggravation de la situation actuelle.

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, si des contraintes techniques l'exigent ou pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local et à la condition que le projet ne nuise pas à l'environnement.

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

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

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Disposition complémentaire applicable au secteur Ay exclusivement :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 50% supplémentaires par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes sur le secteur à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments d'activité agricole n'est pas règlementée.

La hauteur des autres constructions (y compris celles autorisées dans le secteur Ay) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

A. Pour la zone A exclusivement :

11.1 Aspect extérieur des constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Les matériaux, proportions d'ouvertures et de volumes devront correspondre à l'architecture environnante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

A) Constructions à usage d'habitation

Les nouvelles constructions à usage d'habitation devront respecter d'une manière générale les dispositions introduites dans le règlement des zones U et 1AU tant en ce qui concerne les façades que les toitures.

Les vérandas sont autorisées dans des proportions et une esthétique qui respectent le bâti existant.

B) Constructions à usage agricole

Les bâtiments à usage agricole devront avoir des volumes simples. Leurs façades et leurs toitures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère paysager de la zone dans laquelle la construction s'intègre.

Les façades et les toitures seront de teintes sombres; les teintes claires ou vives seront interdites. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Pour les façades l'usage du bardage bois est conseillé.

Pour les toitures, le fibro-ciment et la tôle acier est autorisée.

L'usage de panneaux solaires est autorisé.

11.2 Aménagement des abords

Les clôtures, si elles sont souhaitées, seront constituées de préférence de simples grillages doublés de haies vives ou de murets en pierre de maçonnerie traditionnelle en harmonie avec le bâti environnant. La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 m (côté rue).

La végétation nouvelle qui peut être prévue devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

L'emploi de végétaux de grand développement dans la constitution de haies (conifères, laurier palme, thuyas, cupressus et cupressocyparis, etc.) est interdit.

B. Pour le secteur Ay exclusivement :

11.1 Aspect extérieur des constructions

A) Aspect général

Tout projet de construction devra avoir une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement. S'agissant d'une zone d'activités, les volumétries rappelant les maisons traditionnelles individuelles sont interdites : type toiture à 2 pentes en ardoise.... La qualité recherchée vise les volumes, la forme des toitures, les couleurs, les percements, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les enseignes qui annoncent la vocation de l'entreprise ne devront pas dénaturer l'aspect du bâtiment. Elles ne pourront excéder la hauteur de la ligne

d'égout du bâtiment principal (plus grande longueur).

B) Couleurs

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète. La couleur blanche est à proscrire, que ce soit des enduits ou des bardages.

C) Matériaux

Les enduits sont proscrits. Les façades devront être recouvertes de revêtements rapportés type bois, métal, pierres agrafées, plaques de ciment lisse...

11.2 Aménagement des abords des constructions

A) Clôtures

En limite de voie ou d'emprise publique ainsi qu'en limites séparatives, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) avec poteaux,
- soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) doublé d'une haie mixte,
- soit d'une simple haie mixte.

L'emploi de matériaux de couleur blanche, de matériaux ayant l'aspect de panneaux de ciment pleins et préfabriqués, de matériaux nus destinés à être enduits est interdit.

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser à 2,5 mètres (côté rue).

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

B) Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

C) Antennes et paraboles

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées de préférence à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité, elles devront être placées en dehors des façades sur rues. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

D) Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Plantations

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

Les bâtiments d'exploitation ainsi que les dépôts devront faire l'objet d'une réflexion approfondie destinée à choisir la solution la plus adaptée pour garantir la meilleure intégration du bâti dans son environnement.

13.2 Eléments de paysage protégés

Les boisements, les haies et arbres isolées figurant au plan sont les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La suppression de haies protégées sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie.

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (hors site de l'exploitation).

13.3 Chemins protégés

En vertu de l'article L. 123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme, les cheminements pédestres identifiés sur les plans de zonage tout comme leurs caractéristiques sont protégés et ne peuvent être supprimés.

SECTION III**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V - LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone N couvre les secteurs naturels du bourg.

■ Objectif recherché

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

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

ARTICLE N 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux établissements d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

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

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès**

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

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

Le permis de construire ou d'aménager peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

3.2 Voirie

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

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être présentée et justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Leur raccordement au réseau public des eaux usées est interdit.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Toutefois s'il le souhaite, le constructeur pourra éventuellement réaliser à sa charge les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (récupération des eaux pluviales).

En référence à l'arrêté du 21 août 2008, à l'intérieur des constructions, les usages permis à partir des eaux pluviales récupérées à l'aval des toitures inaccessibles doivent se limiter aux seuls lavages des sols et évacuation des excréta.

Une séparation physique complète entre l'alimentation par le réseau public et les canalisations internes reliées à la citerne contenant les eaux pluviales devra impérativement être mise en œuvre. Il en sera de même en cas d'utilisation alternée des deux alimentations possibles (adduction publique/autre ressource) quelle que soit l'origine de la seconde alimentation (puits ou forage privé tout particulièrement).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter le débit.

4.4 Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, doivent être installées en souterrain ou intégrées au bâti.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

6.1- Règles d'implantation

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

6.2 - Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1- Règles d'implantation**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2- Implantations différentes

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, si des contraintes techniques l'exigent ou pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local et à la condition que le projet ne nuise pas à l'environnement.

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

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

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Les matériaux, proportions d'ouvertures et de volumes devront correspondre à l'architecture environnante.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

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

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.