

Elaboration
du **Plan Local d'Urbanisme**
de **Rochefort-sur-Loire**



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages**
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
mail : contact@urban-ism.fr



**THEMA Environnement
Agence Ouest**
ZA Aéroport-Alizés – Bât. C
181 rue Georges Guyenemer
44150 ANCENIS
tél : 02 40 09 62 91
fax : 02 40 09 62 78

Pièce n°4-a

Règlement
Pièce Ecrite

Approbation

Mars 2014

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
en date du 17 mars 2014
approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,

Roland BERNARDEAU



REGLEMENT P.L.U.

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 3
Article 4 : Emplacements réservés	p. 4
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 5
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 5
Article 7 : Clôtures	p. 7

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Rochefort-sur-Loire.

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

ARTICLE R. 111-2 du Code de l'urbanisme – *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

ARTICLE R. 111-4 du Code de l'urbanisme – *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

ARTICLE R. 111-15 du Code de l'urbanisme – *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

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

ARCHEOLOGIE

En application de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour 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 lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 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, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du patrimoine.

En application de l'article R. 111-3-2 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 sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie : « 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 au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, 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 1 – tél. : 02 40 14 23 30) ».

En cas de non respect de ces textes, des sanctions sont prévues au titre de l'article 322-2 du Code pénal : l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

- 1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;
- 2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;
- 3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;
- 4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

Zones urbaines, dites zones « **U** », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes **zones U** :

- UA** : zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne du bourg de Rochefort-sur-Loire caractérisée par des formes strictes d'implantation ainsi qu'une certaine unité architecturale directement liée à la volumétrie des constructions et la nature des matériaux de construction employés.
- UB** : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines contemporaines du bourg de Rochefort ainsi qu'au village des Loges, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.
- UY** : zone destinée à l'accueil d'activités artisanales correspondant aux zones d'activités des Gours et des Loges.

Zones à urbaniser, dites zones « **AU** », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- **les zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (**appelées 1AU**) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :
 - ☛ **zone 1AUh** à vocation dominante d'habitat correspondant aux sites :
 - de la rue des Jardins (prolongement de la rue des Jardins au-delà de la maison de l'enfance) : secteur 1AUh₁ ;
 - des Oujardes : secteur 1AUh₂ ;
 - de la Vanrie / l'Ouche Bodet : secteur 1AUh₃.
- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Zones agricoles, dites zones « **A** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- ☞ **secteur Ae** créé pour autoriser sans conditions les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- ☞ **secteur Ah** délimitant les écarts isolés au sein de l'espace agricole n'ayant pas ou plus de lien direct avec l'activité agricole destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant ;
- ☞ **secteur Ap** identifiant les coteaux viticoles à protéger en raison de leur forte sensibilité paysagère.

Zones naturelles et forestières, dites zones « **N** », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- ☞ **secteur Nc** délimitant les périmètres de protection du champ captant de Rochefort-sur-Loire ;
- ☞ **secteur Ne** créé pour autoriser sans conditions les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- ☞ **secteur Nh** délimitant les écarts isolés au sein de l'espace naturel et forestier destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant ;
- ☞ **secteur NI** (et sous-secteurs NI1, NI2 et NI3 spécifiques) délimitant des espaces à vocation sportive, touristique, de loisirs ou de détente correspondant au complexe sportif, à la zone de loisirs (aire de loisirs, plage du Louet et piscine), au camping et à l'hippodrome ;
- ☞ **secteur Nv** délimitant l'emprise occupée par l'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE L. 123-17 du Code de l'urbanisme – Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

ARTICLES L. 230-1 du Code de l'urbanisme – Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

ARTICLES L. 230-2 du Code de l'urbanisme – Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

ARTICLES L. 230-3 du Code de l'urbanisme – La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.
En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLES L. 230-4 du Code de l'urbanisme – Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

ARTICLES L. 230-5 du Code de l'urbanisme – L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique :
« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

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

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE L. 130-1 du Code de l'Urbanisme – Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ARTICLE L. 130-2 du Code de l'Urbanisme – Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L. 130-3 du Code de l'Urbanisme – Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

ARTICLE L. 130-5 du Code de l'Urbanisme – Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1^{er} de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.

ARTICLE 7**CLOTURES**

Conformément à la délibération prise par le Conseil municipal, **sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable** en application de l'article R. 421-12 d) du Code de l'urbanisme.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 9
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 18
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UY	p. 27

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone UA

Identification :

La zone UA correspond à l'urbanisation ancienne du bourg de Rochefort-sur-Loire caractérisée par des formes strictes d'implantation ainsi qu'une certaine unité architecturale directement liée à la volumétrie des constructions et la nature des matériaux de construction employés.

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'y admettre immédiatement des constructions.

La zone UA est caractérisée par une grande mixité des fonctions : habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements, ...

La zone UA est partiellement concernée :

- **par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (risque néanmoins considéré comme faible : cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- **par le risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 doivent s'y soumettre ;
- **par une exposition partielle aux risques d'inondation de la vallée de la Loire** tels que définis dans le PPRI du Val du Louet ; les prescriptions s'imposent ;
- **par une exposition au radon**, gaz radioactif naturel à l'origine de cancers du poumon. Les constructions doivent prévoir une barrière étanche au radon sous la dalle accompagnée d'un dispositif d'évacuation vers l'extérieur.

Cette zone est concernée par la présence de zones humides fonctionnelles selon la méthodologie du SAGE Layon-Aubance (qui diffère des critères de délimitation réglementaires définies dans les arrêtés de juin 2008 et d'octobre 2009), **identifiées dans le cadre de l'inventaire communal réalisé parallèlement à l'élaboration du PLU.**

Cet inventaire ne préjuge donc pas de la présence éventuelle d'autres zones humides identifiées au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide définie au sens de ces arrêtés.

Dans le cas contraire, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Destination :

La zone UA est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de **la zone UA** autorise l'accueil de constructions à usage d'habitation (groupées ou non), ainsi que d'activités et d'équipements compatibles avec l'habitat et s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales) et la qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 9° du code de l'urbanisme, en tant que terrains cultivés à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article UA 2.

Dans le reste de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole non liées à l'évolution d'une exploitation déjà implantée dans la zone,
- les constructions et installations à caractère industriel et les entrepôts,
- le stationnement à ciel ouvert des caravanes en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- les carrières.

En outre, les zones humides identifiées au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conservées.

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, parc, haie, arbre isolé, mur, patrimoine bâti) identifié en application de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.
- 3 - Doivent être précédés d'un permis de démolir, en application de l'article R. 421-28 c) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- **dans l'ensemble de la zone :**
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
 - **pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé** (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
- **pour les terrains situés en zone inondable** (tracé indicatif reporté aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du Val du Louet figurant en annexe au dossier de P.L.U.,

ne sont admis pour les terrains identifiés au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 9° du code de l'urbanisme, en tant que terrains cultivés à protéger et inconstructibles, que :

- les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², dans la limite d'un abri par unité foncière,
- les constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,

dans le reste de la zone UA, sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1, sous réserve :

- pour les constructions artisanales, de répondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du bourg, et de ne pas engendrer des risques ou insalubrités pour le voisinage,
- pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, de ne pas générer des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
- pour les affouillements et exhaussements de sol, d'être commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur,

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3

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

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

2 - Voirie :

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

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

ARTICLE UA 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet est subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les équipements de récupération d'eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine.

Eaux de piscine :

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

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

3 - Réseaux divers :

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

ARTICLE UA 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies :

- soit en totalité sur l'ensemble du linéaire de la façade (y compris en substitution d'un mur existant),
- soit en partie pour au moins 2/3 de leur façade, aucune marge de recul n'étant alors imposée pour la partie située en retrait de l'alignement.

Exceptions :

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

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, sous réserve qu'elle s'effectue dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celui-ci,
- lorsque la continuité visuelle avec le bâti adjacent est assurée soit par un mur existant d'une hauteur minimale de 1,70 mètres soit par un mur en pierre de schiste sans conditions de hauteur ; dans ce cas, le mur devra être conservé, une ouverture d'une largeur maximale de 4 m est néanmoins autorisée en cas de nécessité de création d'un accès, sous réserve de conserver la continuité du tissu traditionnel,
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe à l'habitation,
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UA 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

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

Exceptions :

Les piscines (bassin et aménagements extérieurs) peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Lorsqu'il existe un mur ancien en bon état d'une hauteur minimale de 1,70 mètre en limite séparative, afin de permettre la conservation du mur, la construction pourra s'implanter en retrait de ladite limite, sans règle de retrait à respecter.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UA 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur de la construction se mesure du niveau du sol (terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement) jusqu'à l'égout de la couverture ou l'arête supérieure de l'acrotère.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur est prise en compte sur la façade la moins haute, la hauteur des autres façades après travaux ne pouvant excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, la hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës, en cas de constructions accolées (hauteur des corniches, égout de toiture ou faîtage).

Exceptions :

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

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à celle autorisée par la règle ci-avant, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions identifiées comme devant être protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme du fait de leur intérêt patrimonial, les éléments caractéristiques de leur qualité architecturale doivent être préservés : rythme et dimensions des ouvertures, éléments de modénature, nature et mise en œuvre des matériaux employés ...

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

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Une surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction par rapport au sol naturel est autorisée, dans la limite d'une surélévation de 0.40 mètre.

Les rampes extérieures pour accéder au sous-sol sont interdites. Les sous-sols sont donc interdits, à moins qu'ils participent à une adaptation au sol de la construction (sous-sol semi-enterré / rez-de-jardin).

3. Façades**3.1 Aspect**

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

Seuls sont autorisés pour toutes les constructions :

- les réalisations en pierre de taille (pierres traditionnelles locales : schistes, tuffeau) ainsi que les maçonneries recouvertes de parements donnant l'aspect des murs traditionnels,
- les enduits brossés ou talochés recouvrant uniformément les maçonneries et respectant la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire.

Sont en outre autorisés pour les bâtiments d'activités, les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin ...) et les extensions de constructions existantes :

- les bardages bois (ou tout matériau de synthèse d'aspect similaire), sous réserve :
 - o de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun),
 - o d'être chaulés puis brossés de manière à respecter la teinte des enduits traditionnels,
 - o de conserver la teinte du bois naturel (pin cryptogilé, red cedar, acacia ...),
 - o ou de respecter la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire.
- les enduits à pierre vue respectant la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire.

Sont en outre autorisés pour les bâtiments d'activités et les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m² et non visibles depuis le domaine public :

- les bardages métalliques, sous réserve d'être d'aspect mat et de teinte sombre ou respectant la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire.

3.2 Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Le dessin et les profils des menuiseries doivent être en cohérence avec les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les menuiseries doivent être peintes, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire ; les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

Les dispositifs d'occultation extérieurs d'origine (volets battants ou pliants) doivent être conservés, même en cas de pose de volets roulants extérieurs.

4. Toitures

4.1 Construction principale

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique (procédés visant à apporter le maximum de confort thermique aux habitants tout en minimisant les consommations énergétiques du bâtiment et pouvant mener à la réalisation d'un bâtiment de type maison passive, ...), la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum deux pans, avec une pente comprise entre 35 et 50 degrés. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, appentis, ..., ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 35 degrés. Pour la couverture, seuls sont autorisés les matériaux donnant l'aspect de l'ardoise naturelle. Néanmoins, dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

4.2 Annexes à la construction principale et abri de jardin

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m², les toitures doivent comporter deux pans, avec une pente minimale de 25 degrés. Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan. La couverture doit être d'aspect mat et de couleur schiste. Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps. Cependant la hauteur des abris de piscine est limitée à 1.20 mètre lorsque ces derniers sont visibles depuis le domaine public.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, ...).

4.3 Bâtiments d'activités

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte schiste.

5. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

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

Les lucarnes reprendront les caractéristiques (formes, proportions et aspect) des lucarnes existantes sur la commune.

Dans les projets contemporains, elles pourront être de dimensions différentes à condition de rester dans l'esprit des lucarnes existantes.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture. Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toiture sont autorisés sous réserve d'être de teinte schiste.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola, ...) ou de la composition architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales.

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

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. Le cadre des panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être de teinte schiste.

6. Clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures est de 2,20 mètres, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant.

Les murs en schiste existants repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

Une ouverture d'une largeur maximale de 4 m est néanmoins autorisée en cas de nécessité de création d'un accès.

Les grilles en ferronnerie, les éléments de serrurerie et les garde-corps doivent respecter la teinte des ferronneries du nuancier du Maine-et-Loire.

Les clôtures sur voie et emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre de taille (pierres traditionnelles locales : schistes, tuffeau) ou en maçonnerie recouverte de parements donnant l'aspect des murs traditionnels, ou en maçonnerie recouvert d'un enduit brossé ou taloché recouvrant uniformément la maçonnerie ou à pierre vue et respectant la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire,
- soit d'un mur-bahut, d'une hauteur minimale de 0.80 mètre, en pierre de taille (pierres traditionnelles locales : schistes, tuffeau) ou en maçonnerie recouverte de parements donnant l'aspect des murs traditionnels, ou en maçonnerie recouvert d'un enduit brossé ou taloché recouvrant uniformément la maçonnerie ou à pierre vue et respectant la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage fin sur poteau métallique fin de teintes s'harmonisant avec la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire.

Les clôtures en limite séparative ne peuvent pas être réalisées en plaques de béton préfabriquées, sauf en soubassement d'une hauteur limitée à 0.40 mètre.

ARTICLE UA 12

REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est notamment exigé pour les constructions à usage de logement :

- une place de stationnement au minimum par logement de 3 pièces et moins,
- deux places de stationnement au minimum par logement de plus de 3 pièces, à l'exception des logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Cette règle ne s'applique pas pour les activités commerciales et de services, lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique ou architectural de réaliser les places de stationnement requises.

En outre, dans le cas de constructions d'équipements ou d'immeubles collectifs, un local ou parking à vélo doit être aménagé.

ARTICLE UA 13

ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres et plantations :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les dépôts à l'air libre et les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral et comportant au maximum 50% de feuilles caduques) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies monospécifiques constituées d'espèces ornementales non indigènes (thuyas, laurier, ...) sont interdites.

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins, par exemple par l'abattage de quelques sujets, peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

ARTICLE UA 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Caractère de la zone UB

Identification :

La zone UB correspond aux extensions d'après-guerre du bourg ainsi qu'au village des Loges. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'y admettre immédiatement des constructions. La forme urbaine y est peu structurante et l'architecture d'une plus grande banalité comparativement à la zone UA.

Cette zone à vocation principale d'habitat accueille également des services et équipements ainsi que des activités.

La zone UB est partiellement concernée :

- **par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (risque néanmoins considéré comme faible : cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- **par le risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 doivent s'y soumettre ;
- **par une exposition partielle aux risques d'inondation de la vallée de la Loire** tels que définis dans le PPRI du Val du Louet ; les prescriptions les plus restrictives s'imposent ;
- **par une exposition au radon**, gaz radioactif naturel à l'origine de cancers du poumon. Les constructions doivent prévoir une barrière étanche au radon sous la dalle accompagnée d'un dispositif d'évacuation vers l'extérieur.

Cette zone est concernée par la présence de zones humides fonctionnelles selon la méthodologie du SAGE Layon-Aubance (qui diffère des critères de délimitation réglementaires définies dans les arrêtés de juin 2008 et d'octobre 2009), identifiées dans le cadre de l'inventaire communal réalisé parallèlement à l'élaboration du PLU.

Cet inventaire ne préjuge donc pas de la présence éventuelle d'autres zones humides identifiées au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide définie au sens de ces arrêtés.

Dans le cas contraire, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Destination :

La zone UB est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, à l'exclusion des activités commerciales.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de la zone UB s'attache à permettre une densification de la trame bâtie existante et une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole non liées à l'évolution d'une exploitation déjà implantée dans la zone,
- les constructions et installations à caractère industriel et les entrepôts,
- les commerces,
- le stationnement à ciel ouvert des caravanes en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- les carrières.

En outre, les zones humides identifiées au Règlement – Document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conservées.

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, parc, haie, arbre isolé, mur, patrimoine bâti) identifié en application de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.
- 3 - Doivent être précédés d'un permis de démolir, en application de l'article R. 421-28 c) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone*** :
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- ***pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé*** (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
- ***pour les terrains situés en zone inondable*** (tracé indicatif reporté aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du Val du Louet figurant en annexe au dossier de P.L.U.,

sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1, sous réserve :

- pour les constructions artisanales, de répondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du bourg, et de ne pas engendrer des risques ou insalubrités pour le voisinage,
- pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, de ne pas générer des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
- pour les affouillements et exhaussements de sol, d'être commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB 3

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

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

2 – Voirie :

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

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

ARTICLE UB 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans la zone UB, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet est subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les équipements de récupération d'eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine.

Eaux de piscine :

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

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

3 - Réseaux divers :

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

ARTICLE UB 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

non réglementé.

ARTICLE UB 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UB 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

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

Exceptions :

Les piscines (bassin et aménagements extérieurs) peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Lorsqu'il existe un mur ancien en bon état d'une hauteur minimale de 1,70 mètre en limite séparative, afin de permettre la conservation du mur, la construction pourra s'implanter en retrait de ladite limite, sans règle de retrait à respecter.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UB 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur de la construction se mesure du niveau du sol (terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement) jusqu'à l'égout de la couverture ou l'arête supérieure de l'acrotère.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur est prise en compte sur la façade la moins haute, la hauteur des autres façades après travaux ne pouvant excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Toutefois, la hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës, en cas de constructions accolées (hauteur des corniches, égout de toiture ou faîtage).

Exceptions :

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

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à celle autorisée par la règle ci-avant, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions identifiées comme devant être protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme du fait de leur intérêt patrimonial, les éléments caractéristiques de leur qualité architecturale doivent être préservés : rythme et dimensions des ouvertures, éléments de modénature, nature et mise en œuvre des matériaux employés ...

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

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Une surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction par rapport au sol naturel est autorisée, dans la limite d'une surélévation de 0.40 mètre.

3. Façades

3.1 Aspect

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

Seuls sont autorisés :

- les constructions en pierre de taille (pierres traditionnelles locales : schistes, tuffeau) ainsi que les maçonneries recouvertes de parements donnant l'aspect des murs traditionnels,
- les enduits brossés ou talochés recouvrant uniformément les maçonneries respectant la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire,
- les bardages bois (ou tout matériau de synthèse d'aspect similaire), sous réserve :
 - o de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun),
 - o d'être chaulés puis brossés de manière à respecter la teinte des enduits traditionnels,
 - o de conserver la teinte du bois naturel (pin cryptogilé, red cedar, acacia ...),
 - o ou de respecter la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire,
- les bardages métalliques, à l'exclusion de la construction principale, sous réserve d'être d'aspect mat et de teinte sombre, ou respectant la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire.

3.2 Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Le dessin et les profils des menuiseries doivent être en cohérence avec les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les menuiseries doivent être peintes, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire ; les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

Les dispositifs d'occultation extérieurs d'origine (volets battants ou pliants) doivent être conservés, même en cas de pose de volets roulants extérieurs.

4. Toitures

4.1 Construction principale

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique (procédés visant à apporter le maximum de confort thermique aux habitants tout en minimisant les consommations énergétiques du bâtiment et pouvant mener à la réalisation d'un bâtiment de type maison passive, ...), la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée.

Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum deux pans. Pour la couverture, seuls sont autorisés les matériaux donnant l'aspect de l'ardoise naturelle. Néanmoins, dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

4.2 Annexes à la construction principale et abri de jardin

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m², les toitures doivent comporter deux pans, avec une pente minimale de 25 degrés. Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan. La couverture doit être d'aspect mat et de couleur schiste.

Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps. Cependant la hauteur des abris de piscine est limitée à 1.20 mètre lorsque ces derniers sont visibles depuis le domaine public.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, ...).

4.3 Bâtiments d'activités

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte schiste.

5. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture. Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toiture sont autorisés sous réserve d'être de teinte schiste.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola, ...) ou de la composition architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales.

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

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. Le cadre des panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être de teinte schiste.

6. Clôtures

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

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

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement d'une hauteur limitée à 0.40 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

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

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

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

ARTICLE UB 12 **REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Il est notamment exigé pour les constructions à usage de logement :

- une place de stationnement au minimum par logement de 3 pièces et moins,
- deux places de stationnement au minimum par logement de plus de 3 pièces, à l'exception des logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre, dans le cas de constructions d'équipements ou d'immeubles collectifs, un local ou parking à vélo doit être aménagé.

ARTICLE UB 13 **ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1 - Espaces libres et plantations :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les dépôts à l'air libre et les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral et comportant au maximum 50% de feuilles caduques) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies monospécifiques constituées d'espèces ornementales non indigènes (thuyas, laurier, ...) sont interdites.

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

2 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins, par exemple par l'abattage de quelques sujets, peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

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

En outre, **les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger** doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

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

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire au moins équivalent.

Enfin, **les zones humides identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger** doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**Section 4 – Performances énergétiques / environnementales
et infrastructures/réseaux de communication électroniques**

ARTICLE UB 15 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

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

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Caractère de la zone UY

Zone destinée à l'accueil d'activités.

Identification :

La zone UY est à vocation d'accueil d'activités. Elle correspond aux zones d'activités des Gours et des Loges.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité ...) nécessaires à son urbanisation.

La zone UY est partiellement concernée :

- **par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (risque néanmoins considéré comme faible : cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- **par le risque sismique** (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 doivent s'y soumettre ;
- **par une exposition partielle aux risques d'inondation de la vallée de la Loire** tels que définis dans le PPRI du Val du Louet ; les prescriptions les plus restrictives s'imposent ;
- **par une exposition au radon**, gaz radioactif naturel à l'origine de cancers du poumon. Les constructions doivent prévoir une barrière étanche au radon sous la dalle accompagnée d'un dispositif d'évacuation vers l'extérieur.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Permettre le développement des activités existantes et l'accueil de nouvelles.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UY 1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UY 2.

ARTICLE UY 2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

I. Rappel :

Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

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

ne sont admises dans la zone UY que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements d'entrepôts,
- les parcs de stationnement de véhicules,
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone,
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt collectifs (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY 3 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

La création d'accès automobile individuel est interdite sur la RD 751.

2 - Voirie :

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

ARTICLE UY 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

Une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable doit être installée.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet est subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les équipements de récupération d'eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine.

3 - Réseaux divers :

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

ARTICLE UY 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UY 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Exceptions :

Pour les constructions existantes non implantées en limite séparative mais situées dans la marge de recul de 2 mètres, les travaux de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes sont autorisés sous réserve de ne pas se rapprocher de la limite séparative concernée par l'exception, à moins d'aller jusqu'à une implantation sur la limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UY 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pour un bâtiment à usage d'activités, la distance le séparant de tout autre bâtiment non contigu implanté sur la même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UY 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur de la construction se mesure du niveau du sol (terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement) jusqu'à l'égout de la couverture ou l'arête supérieure de l'acrotère.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres.

Exception :

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

ARTICLE UY 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Généralités**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Sous ces conditions, les formes architecturales d'expression contemporaine, les constructions bioclimatiques faisant appel à des formes, des techniques et des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel ainsi que les dispositifs permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, favorisant la rétention des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable pourront être admis, et par conséquent ne pas respecter les prescriptions énoncées aux chapitres suivants (2. Façades et 3. Toitures).

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

2. Façades

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

Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. En outre, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, il convient de jouer sur les volumes pour dissocier du volume principal tout ou partie des fonctions annexes (hall d'entrée, bureaux, local technique ...).

La teinte des enduits ou bardages devra respecter le nuancier du Maine-et-Loire. En outre, les bardages bois sont autorisés sous réserve :

- de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun),
- d'être chaulés puis brossés de manière à respecter la teinte des enduits traditionnels,
- de conserver la teinte du bois naturel (pin cryptogilé, red cedar, acacia ...),
- ou de respecter la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire.

3. Toitures

Les couvertures doivent donner l'aspect de l'ardoise naturelle ou être d'aspect mat et de couleur schiste.

4. Clôtures

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

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Elle doit être constituée d'un grillage ou de grilles soudées en panneaux de teinte noire, vert foncé ou galva (aspect mat) posés sur piquets de même teinte.

Toute clôture sur voie ou en limite avec une emprise publique constituée d'un grillage doit être doublée d'une haie.

ARTICLE UY 12**REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, pour les entreprises de 10 salariés et plus, un local ou parking à vélo doit être aménagé.

ARTICLE UY 13 **ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1 - Espaces libres et plantations :

Les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues (arbres de hautes tiges, bosquets, haies, etc.). Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

Les dépôts à l'air libre et les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral et comportant au maximum 50% de feuilles caduques) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies monospécifiques constituées d'espèces ornementales non indigènes (thuyas, laurier, ...) sont interdites.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins, par exemple par l'abattage de quelques sujets, peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UY 14 **Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

Section 4 – performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

ARTICLE UY 15 **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

ARTICLE UY 16 **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

p. 34

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Zone correspondant à des secteurs naturels de la commune qui pourront être urbanisés immédiatement dans les conditions fixées par le règlement sous réserve de l'équipement de la zone. Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.

Identification :

La zone 1AU est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat (d'où sa dénomination 1AUh) qui peut faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Elle correspond aux sites :

- de la rue des Jardins (prolongement de la rue des Jardins au-delà de la maison de l'enfance) : secteur 1AUh₁,
- des Oujardes : secteur 1AUh₂,
- de la Vanrie / l'Ouche Bodet : secteur 1AUh₃.

La zone 1AU est partiellement concernée :

- **par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (risque néanmoins considéré comme faible : cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- **par le risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 doivent s'y soumettre ;
- **par une exposition au radon**, gaz radioactif naturel à l'origine de cancers du poumon. Les constructions doivent prévoir une barrière étanche au radon sous la dalle accompagnée d'un dispositif d'évacuation vers l'extérieur.
- **par le risque de remontée de nappes de niveau « fort »** : des dispositions constructives devront être mises en œuvre.

Destination :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme en matière d'habitat, en complément des terrains libres ponctuels à combler dans le tissu urbain du bourg et du village des Loges.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain existant.

L'urbanisation de cette zone doit non seulement respecter les dispositions réglementaires mais aussi prendre en compte les dispositions énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, parc, haie, arbre isolé, mur, patrimoine bâti, zone humide) identifié en application de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),
- **dans le secteur 1AUh₁**, de mettre en œuvre un programme d'une douzaine de logements au minimum, intégré dans une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant au moins un tiers de logements locatifs sociaux, en application de l'article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme,
- **dans le secteur 1AUh₂**, de mettre en œuvre un programme de 40 logements au minimum, intégré dans une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux, en application de l'article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme,
- **dans le secteur 1AUh₃**, de mettre en œuvre un programme de 20 logements au minimum, intégré dans une opération d'aménagement d'ensemble, comprenant au moins 15% de logements locatifs sociaux, en application de l'article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme.

ne sont admises dans la zone 1AU que les occupation et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abri de jardin, garage, piscine, ...),
- les constructions à usage d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur,
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur,
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures soit aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU 3

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

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

2 – Voirie :

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

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

ARTICLE 1AU 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les équipements de récupération d'eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine.

Eaux de piscine :

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

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

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés.

4 - Déchets :

Au sein du secteur 1AUh₂, un point de collecte des déchets par conteneurs enterrés devra être aménagé.

ARTICLE 1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

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

Exceptions :

Les piscines (bassin et aménagements extérieurs) peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur de la construction se mesure du niveau du sol (terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement) jusqu'à l'égout de la couverture ou l'arête supérieure de l'acrotère.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur est prise en compte sur la façade la moins haute, la hauteur des autres façades après travaux ne pouvant excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Dans les secteurs 1AU₁ et 1AU₂, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Dans le secteur 1AU₃, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Exception :

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

ARTICLE 1AU 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

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

2. Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

Une surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée de la construction par rapport au sol naturel est autorisée, dans la limite d'une surélévation de 0.40 mètre.

Les rampes extérieures pour accéder au sous-sol sont interdites. Les sous-sols sont donc interdits, à moins qu'ils participent à une adaptation au sol de la construction (sous-sol semi-enterré / rez-de-jardin).

3. Façades

3.1 Aspect

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

Seuls sont autorisés :

- les constructions en pierre de taille (pierres traditionnelles locales : schistes, tuffeau) ainsi que les maçonneries recouvertes de parements donnant l'aspect des murs traditionnels,
- les enduits brossés ou talochés respectant la teinte des enduits du nuancier du Maine-et-Loire ; les enduits d'encadrement peuvent être soulignés par une teinte plus claire,
- les bardages bois, métalliques ou tout autre matériau renouvelable ou matériau ou procédé de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, sous réserve que leur teinte respecte le nuancier du Maine-et-Loire et que leur aspect s'intègre dans l'environnement immédiat de la construction ; les bardages bois peuvent également conserver la teinte du bois naturel, ou présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun) ou être chaulés puis brossés de manière à respecter la teinte des enduits traditionnels.

3.2 Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Le dessin et les profils des menuiseries doivent être en cohérence avec les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les menuiseries doivent être peintes, dans le respect du nuancier de Maine-et-Loire ; les portes (entrée, garage) peuvent être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

4. Toitures

4.1 Construction principale

Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique (procédés visant à apporter le maximum de confort thermique aux habitants tout en minimisant les consommations énergétiques du bâtiment et pouvant mener à la réalisation d'un bâtiment de type maison passive, ...), la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle, s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum deux pans. Pour la couverture, seuls sont autorisés les matériaux donnant l'aspect de l'ardoise naturelle.

4.2 Annexes à la construction principale et abri de jardin

Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m², les toitures doivent comporter deux pans, avec une pente minimale de 25 degrés. Néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan. La couverture doit être d'aspect mat et de couleur schiste.

Il n'est pas fixé de règles particulières concernant les matériaux, la forme et l'inclinaison de la couverture des vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps. Cependant la hauteur des abris de piscine est limitée à 1.20 mètre lorsque ces derniers sont visibles depuis le domaine public.

Pour les annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, ...).

5. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture. Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toiture sont autorisés sous réserve d'être de teinte schiste.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola, ...) ou de la composition architecturale du bâtiment. Dans ce cas, on recherchera le regroupement de ces panneaux, plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

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

Le cadre des panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être de teinte schiste.

6. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions. En outre, pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

ARTICLE 1AU 12

REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est notamment exigé pour les constructions à usage de logement :

- une place de stationnement au minimum par logement de 3 pièces et moins,
- deux places de stationnement au minimum par logement de plus de 3 pièces, à l'exception des logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise,
- plus un nombre minimum de places de stationnement « visiteurs » dans les espaces « publics » équivalent au ratio suivant : 0.5 place par logement créé.

En outre, dans le cas de constructions d'équipements ou d'immeubles collectifs, un local ou parking à vélo doit être aménagé.

ARTICLE 1AU 13 **ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1 - Espaces libres et plantations :

Les dépôts à l'air libre et les citernes doivent être masqués par un rideau de végétation (composé d'essences variées à caractère champêtre ou floral et comportant au maximum 50% de feuilles caduques) formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les haies monospécifiques constituées d'espèces ornementales non indigènes (thuyas, laurier, ...) sont interdites.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

3 - Eléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

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

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire au moins équivalent.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**Section 4 – Performances énergétiques / environnementales
et infrastructures/réseaux de communication électroniques**

ARTICLE 1AU 15 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

L'arrivée de la fibre optique devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 43

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Identification :

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur Ae est créé pour autoriser sans conditions les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Un secteur Ah est créé pour identifier les ensembles bâtis existants n'ayant plus de lien avec l'activité agricole.

Un secteur Ap est créé pour identifier les coteaux viticoles à protéger en raison de leur forte sensibilité paysagère.

La zone A est partiellement concernée :

- **par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (risque néanmoins considéré comme faible : cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- **par le risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 doivent s'y soumettre ;
- **par une exposition partielle aux risques d'inondation de la vallée de la Loire** tels que définis dans le PPRI du Val du Louet ; les prescriptions les plus restrictives s'imposent ;
- **par une exposition au radon**, gaz radioactif naturel à l'origine de cancers du poumon. Les constructions doivent prévoir une barrière étanche au radon sous la dalle accompagnée d'un dispositif d'évacuation vers l'extérieur.

Elle concerne également des terrains appartenant aux sites classés de la Corniche angevine ou de la Confluence Maine et Loire et des coteaux angevins (servitudes d'utilité publique) au sein desquels les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale.

Cette zone est concernée par la présence de zones humides fonctionnelles selon la méthodologie du SAGE Layon-Aubance (qui diffère des critères de délimitation réglementaires définies dans les arrêtés de juin 2008 et d'octobre 2009), **identifiées dans le cadre de l'inventaire communal réalisé parallèlement à l'élaboration du PLU.**

Cet inventaire ne préjuge donc pas de la présence éventuelle d'autres zones humides identifiées au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide définie au sens de ces arrêtés.

Dans le cas contraire, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne sauraient être implantées ailleurs, et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.

L'évolution du bâti existant n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise au sein du **secteur Ah**, mais elle est très encadrée afin de rester limitée. **Au sein du secteur Ae**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sans conditions.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, parc, haie, arbre isolé, mur, patrimoine bâti, zone humide) identifié en application de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.
- 3 - Doivent être précédés d'un permis de démolir, en application de l'article R. 421-28 c) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone :***
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
 - de rechercher une implantation de la future construction évitant au maximum d'impacter le grand paysage, et permettant de réduire au maximum sa perception par une volumétrie, un aspect extérieur et un traitement des abords adaptés,
- ***pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé*** (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
- ***pour les terrains situés en zone inondable*** (tracé indicatif reporté aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du Val du Louet figurant en annexe au dossier de P.L.U.,
- ***pour les terrains appartenant aux sites classés de la Corniche angevine ou de la Confluence Maine et Loire et des coteaux angevins***, d'obtenir une autorisation spéciale pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état du site (à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux),

ne sont admises, dans l'ensemble de la zone A, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures soit aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- Les affouillements et exhaussements, dans les zones humides figurant au Règlement – Documents graphiques, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ou à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide, et sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne,

sont en outre admises, dans le secteur Ae, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures soit aux services publics ou d'intérêt collectif,

sont en outre admises, dans le secteur Ah, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50 m²,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
- les constructions d'annexes (garage, abri de jardin, ...) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes,
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de l'habitation existante,
- le changement de destination à vocation d'habitat (logement, gîte, chambres d'hôtes), de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., et leur extension sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un bâti de caractère,
 - que le bâtiment principal présente une emprise au sol supérieure ou égale à 80 m²,
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50 m²,
 - de respecter une distance minimale de 100 m par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature,
- le changement de destination à usage agricole de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., ou la construction de bâtiments agricoles, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité d'une habitation existante,
- l'extension des bâtiments agricoles existants,

sont en outre admises, dans le secteur Ap, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les changements de destination de bâtiments existants, sous réserve d'être destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre et table d'hôtes, ferme auberge, caveau de dégustation ...), à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un bâti de caractère,

sont en outre admises, dans le reste de la zone A, à l'exclusion des secteurs Ae, Ah et Ap, les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :
 - de rechercher une implantation de la future construction évitant au maximum d'impacter le grand paysage, et de réduire au maximum sa perception par une volumétrie, un aspect extérieur et un traitement des abords adaptés,
 - d'obtenir une autorisation spéciale pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état du site au sein des sites classés de la Corniche angevine ou de la Confluence Maine et Loire et des coteaux angevins,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes (abri de jardin, garage, piscine, ...) pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à l'intérieur d'un rayon de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m,

- les changements de destination de bâtiments existants, sous réserve d'être destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre et table d'hôtes, ferme auberge, caveau de dégustation ...), à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un bâti de caractère,
- les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires ...) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

2 - Desserte :

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

ARTICLE A 4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.), ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial (cas du logement d'employés, de saisonniers, ...).

Pour les autres constructions, en l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de desserte alternée de la construction par un puits privé, la protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les deux réseaux.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les équipements de récupération d'eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine.

ARTICLE A 5 **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Dès lors que le terrain est desservi par le réseau collectif d'assainissement, il n'est plus fixé de superficie minimale.

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

Expression de la règle :

Au sein du secteur Ah uniquement, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le reste de la zone A, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

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

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ne respectant pas la règle édictée, qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE A 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Exceptions :

Pour les constructions existantes non implantées en limite séparative mais situées dans la marge de recul de 2 mètres, les travaux de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes sont autorisés sous réserve de ne pas se rapprocher de la limite séparative concernée par l'exception, à moins d'aller jusqu'à une implantation sur la limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE A 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur de la construction se mesure du niveau du sol (terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement) jusqu'à l'égout de la couverture ou l'arête supérieure de l'acrotère.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur est prise en compte sur la façade la moins haute, la hauteur des autres façades après travaux ne pouvant excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Exceptions :

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

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à celle autorisée par la règle ci-avant, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions identifiées comme devant être protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme du fait de leur intérêt patrimonial, les éléments caractéristiques de leur qualité architecturale doivent être préservés : rythme et dimensions des ouvertures, éléments de modénature, nature et mise en œuvre des matériaux employés ...

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à

la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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

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

Les bardages métalliques doivent être de teinte foncée (gris anthracite, ardoise, brun, vert foncé) ou s'inscrire dans une gamme de gris (gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige), et être traités en surface pour éliminer les effets de brillance.

Les bardages bois (ou tout matériau de synthèse d'aspect similaire) doivent conserver la teinte du bois naturel, sinon présenter l'apparence du bois vieilli ou être chaulés puis brossés de manière à respecter la teinte des enduits traditionnels.

3. Toitures

Pour les constructions à usage agricole, la toiture doit être de teinte ardoise, ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade, et d'aspect mat (sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou de pose de panneaux translucides).

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. La couleur vert foncée est également autorisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture à deux pans principaux couverte en ardoises ; néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, etc.

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

4. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture. Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toiture sont autorisés sous réserve d'être de teinte schiste.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola, ...) ou de la composition architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales.

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

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. Le cadre des panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être de teinte schiste.

5. Clôtures

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

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

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement d'une hauteur limitée à 0.40 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

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

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

ARTICLE A 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres et plantations :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les haies monospécifiques constituées d'espèces ornementales non indigènes (thuyas, laurier, ...) sont interdites.

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins, par exemple par l'abattage de quelques sujets, peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

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

En outre, **les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger** doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

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

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire au moins équivalent.

Enfin, **les zones humides identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger** doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**Section 4 – Performances énergétiques / environnementales
et infrastructures/réseaux de communication électroniques**

ARTICLE A 15 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE A 16 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 54

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Identification :

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Un secteur Nc délimite les périmètres de protection du champ captant de Rochefort-sur-Loire dans lequel s'applique le règlement figurant dans l'arrêté préfectoral du 06 août 2013 (cf. pièce 5.1 - annexes sanitaires).

Un secteur Ne est créé pour autoriser sans conditions les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Un secteur Nh est créé délimitant les écarts isolés au sein de l'espace naturel et forestier destiné à permettre une évolution modérée du bâti existant.

Un secteur NI est créé délimitant des espaces à vocation sportive, touristique, de loisirs ou de détente correspondant à l'hippodrome (NI1), au camping (NI2), ainsi qu'à la zone de loisirs (aire de loisirs, plage du Louet et piscine) et au complexe sportif (NI3).

Un secteur Nv est créé délimitant l'emprise occupée par l'aire d'accueil des gens du voyage.

La zone N est partiellement concernée :

- **par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (risque néanmoins considéré comme faible : cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- **par le risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 doivent s'y soumettre ;
- **par une exposition partielle aux risques d'inondation de la vallée de la Loire** tels que définis dans le PPRI du Val du Louet ; les prescriptions les plus restrictives s'imposent ;
- **par une exposition au radon**, gaz radioactif naturel à l'origine de cancers du poumon. Les constructions doivent prévoir une barrière étanche au radon sous la dalle accompagnée d'un dispositif d'évacuation vers l'extérieur.

Elle concerne également des terrains appartenant aux sites classés de la Corniche angevine ou de la Confluence Maine et Loire et des coteaux angevins (servitudes d'utilité publique) au sein desquels les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale.

Cette zone est concernée par la présence de zones humides fonctionnelles selon la méthodologie du SAGE Layon-Aubance (qui diffère des critères de délimitation réglementaires définies dans les arrêtés de juin 2008 et d'octobre 2009), identifiées dans le cadre de l'inventaire communal réalisé parallèlement à l'élaboration du PLU.

Cet inventaire ne préjuge donc pas de la présence éventuelle d'autres zones humides identifiées au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide définie au sens de ces arrêtés.

Dans le cas contraire, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Destination :

La zone N vise à garantir une protection stricte des paysages et des milieux naturels, avec pastillage de secteurs destinés à une évolution modérée des constructions et installations existantes.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la **zone N** et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, parc, haie, arbre isolé, mur, patrimoine bâti, zone humide) identifié en application de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R. 421-12 d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.
- 3 - Doivent être précédés d'un permis de démolir, en application de l'article R. 421-28 c) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone :***
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- ***pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé*** (cf. délimitation au document graphique), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie,
- ***pour les terrains situés en zone inondable*** (tracé indicatif reporté aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du Val du Louet figurant en annexe au dossier de P.L.U.,

ne sont admises, dans l'ensemble de la zone N et du secteur Nc, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, sous réserve qu'ils n'aient pas d'impacts notoires sur les milieux naturels.
- les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zone humide.

sont en outre admises, dans le secteur Ne, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures soit aux services publics ou d'intérêt collectif,

sont en outre admises, dans le secteur Nh, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50 m²,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
- les constructions d'annexes (garage, abri de jardin, ...) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² de bassin dans le cas d'une piscine et de 25 m² d'emprise au sol dans le cas d'autres annexes,
 - les annexes doivent être implantées à moins de 30 m de l'habitation existante,
- le changement de destination à vocation d'habitat (logement, gîte, chambres d'hôtes), de bâtiments existants et leur extension à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un bâti de caractère,
 - que le bâtiment principal présente une emprise au sol supérieure ou égale à 80 m²,
 - que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, dans la limite de 50 m²,
 - de respecter une distance minimale de 100 m par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature,

sont en outre admises, dans le sous-secteur NI1 uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements, installations et constructions liées directement au fonctionnement de l'hippodrome (locaux techniques, d'accueil, aires de stationnement, gradins ...),

sont en outre admises, dans le sous-secteur NI2 uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements, installations et constructions liées directement au fonctionnement du terrain de camping (locaux techniques et sanitaires, d'accueil, de restauration, habitations légères de loisirs, aires de stationnement, ...),
- le logement du gardien s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement du terrain de camping,

sont en outre admises, dans le sous-secteur NI3 uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains à usage de sports ou de loisirs,
- l'extension de constructions existantes, dans la limite de 30% d'augmentation de leur emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de services, n'ayant pas vocation à l'hébergement,
- les installations ou les équipements sportifs ou de loisirs, et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien,

sont en outre admises, dans le secteur Nv uniquement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements sanitaires et autres locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'une aire de petits passages pour l'accueil des gens du voyage.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3

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

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

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

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

2 - Desserte :

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

ARTICLE N 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour tout logement ou bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.), ou n'étant pas réservé à un usage unifamilial (cas du logement d'employés, de saisonniers, ...).

Pour les autres constructions, en l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de desserte alternée de la construction par un puits privé, la protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les deux réseaux.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole (eaux de salles de traite notamment) qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Les équipements de récupération d'eaux de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux de distribution de l'eau destinée à la consommation humaine.

ARTICLE N 5 **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Dès lors que le terrain est desservi par le réseau collectif d'assainissement, il n'est plus fixé de superficie minimale.

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

Expression de la règle :

Au sein du secteur Nh uniquement, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le reste de la zone N, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

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

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ne respectant pas la règle édictée, qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE N 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Exceptions :

Pour les constructions existantes non implantées en limite séparative mais situées dans la marge de recul de 2 mètres, les travaux de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes sont autorisés sous réserve de ne pas se rapprocher de la limite séparative concernée par l'exception, à moins d'aller jusqu'à une implantation sur la limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE N 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur de la construction se mesure du niveau du sol (terrain naturel avant tout affouillement ou exhaussement) jusqu'à l'égout de la couverture ou l'arête supérieure de l'acrotère.

Sur les terrains en déclivité, la hauteur est prise en compte sur la façade la moins haute, la hauteur des autres façades après travaux ne pouvant excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.

Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Exceptions :

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

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure à celle autorisée par la règle ci-avant, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions identifiées comme devant être protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme du fait de leur intérêt patrimonial, les éléments caractéristiques de leur qualité architecturale doivent être préservés : rythme et dimensions des ouvertures, éléments de modénature, nature et mise en œuvre des matériaux employés ...

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

2. Façades

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

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

3. Toitures

Pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m², la couverture doit être d'aspect mat et de teinte ardoise. La couleur vert foncée est également autorisée.

Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :

- soit de type traditionnel : toiture à deux pans principaux couverte en ardoises ; néanmoins, les annexes attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.
- soit s'inscrire dans une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, etc.

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

4. Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastré dans le plan de la toiture. Les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toiture sont autorisés sous réserve d'être de teinte schiste.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola, ...) ou de la composition architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales.

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

Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. Le cadre des panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être de teinte schiste.

5. Clôtures

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

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

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit, sauf si elles sont utilisées en soubassement d'une hauteur limitée à 0.40 mètre dans le cas d'une clôture sur limite séparative.

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

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

ARTICLE N 12

REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres et plantations :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les haies monospécifiques constituées d'espèces ornementales non indigènes (thuyas, laurier, ...) sont interdites.

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les boisements, parcs et jardins identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration de ces boisements, parcs et jardins, par exemple par l'abattage de quelques sujets, peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (aménagement d'une liaison piétonne, extension de construction, création d'une piscine ou d'une annexe) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des arbres concernés. Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale.

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

En outre, **les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger** doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

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

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire au moins équivalent.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Section 4 – Performances énergétiques / environnementales et infrastructures/réseaux de communication électroniques

ARTICLE N 15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.